

**UCHWAŁA NR XXIII/235/12  
RADY MIEJSKIEJ W KOBYŁCE**

z dnia 5 grudnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce – obszar B.**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z Uchwałą Nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce oraz uchwałą nr XXI/212/12 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 4 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce – obszar B, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerach** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji, z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 2) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć część budynku, budynek lub zespół budynków wyróżniających się wysokością oraz wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu;
- 3) **Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych** – należy przez to rozumieć naturalny zbiornik wód znajdujący się pod ziemią gromadzący wody podziemne i spełniający kryteria: wydajności studni > 70 m<sup>3</sup>/h; wydajności ujęcia > 10 000 m<sup>3</sup>/dobę; liczby mieszkańców, których może zaopatrzyć > 66 000; o czystości wody nie wymagającej uzdatniania lub wymagającej tylko prostego uzdatniania wody do picia;
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie terenu;
- 5) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) **NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), opracowany przez Scandinavian Colour Institute. System NCS polega na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej poprzez procentową zawartość: czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zieleni poprzez chromatyczność koloru oraz udział kolorów czarnego i białego. W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą, czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 8) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) **obszarze uspokojonego ruchu samochodowego** – należy przez to rozumieć drogę publiczną, w ramach której ruch kołowy szczególnie samochodowy jest spowalniany elementami technicznymi spowalniania ruchu i zagospodarowaniem terenu;
- 10) **objektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni gminnej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 11) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, a także energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych;

- 13) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego pierwszej kondygnacji budynku (lub budynków) do powierzchni działki budowlanej, do powierzchni zabudowy nie wlicza się: pochylni i schodów zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykuszy i balkonów;
- 15) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną po wewnętrznym licu ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych oraz szybów dźwigowych;
- 16) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 17) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 20) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica miejskiego systemu informacyjnego;
- 22) **reklamie remontowo – budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 23) **rów melioracyjny** - należy przez to rozumieć urządzenie wodne służące kształtowaniu zasobów wodnych w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne oraz będące celem publicznym wynikającym z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; rów pełni rolę urządzenia odwadniającego infrastruktury miejskiej w mieście Kobyłka;
- 24) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy granicami działki mierzoną prostopadle do tych granic, w części przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub w części, w której następuje wjazd lub wejście na działkę;
- 25) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 26) **sztyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj sztyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;

- 27) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 28) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000m<sup>2</sup>;
- 30) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
- 31) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 32) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej lub działce inwestycyjnej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej;
- 33) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całej działki (budowlanej lub inwestycyjnej) wyrażony w procentach;
- 34) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń służącą przestrzennemu rozdzielaniu terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania, w celu ograniczenia ekspozycji i wzajemnego oddziaływania; jest to zieleń o rozbudowanej strukturze pionowej i gatunkowej, w której dominują gatunki odporne na zanieczyszczenia środowiska; odpowiednio zakomponowana zieleń izolacyjna może służyć do wypoczynku i rekreacji;
- 35) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni,
- 36) **zlewnię naturalną** – należy przez to rozumieć obszar, z którego przypowierzchniowe wody gruntowe oraz wody opadowe i roztopowe spływają do odbiornika w sposób naturalny, nieujęty w systemy kanalizacyjne, a powierzchnia obszaru nie uległa sztucznemu przekształceniu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenia porządkowe terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) teren parkingowy dla samochodów osobowych oznaczony symbolem – **KP-1** ;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem – **U-2** ;

- 3) teren zabudowy usług nieuciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony symbolem – **UC/U-3** ;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – **KDG-01** ;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – **KDL-02** .

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5.** Dla terenu parkingu samochodowego oznaczonego symbolem **KP-1** (o powierzchni około 0,16ha) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – parking samochodowy dla samochodów osobowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się grodzenie terenu, przy czym zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **KP-1**, zakazuje się umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych, reklam i szyldów, za wyjątkiem tablic informacyjnych i reklam na temat prowadzonej przez właściciela działalności,
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się całkowity zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji wszelkich budowli, za wyjątkiem ogrodzeń,
  - b) ustala się realizację parkingu jako jednopoziomowego parkingu naziemnego,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie parkingu oznaczonego symbolem **KP-1** - 20%,
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości - wskazuje się wydzielenie działki budowlanej po linii rozgraniczającej terenu **KP-1** ,
- 6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **KP-1** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonośnych;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu **KP-1** - dostęp z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02** ;
- 8) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV lub z alternatywnych źródeł energii;
  - b) odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
    - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego wprowadzenia wód do ziemi, przy czym teren parkingu musi być wyposażony w system drenażowy a zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-2** (o powierzchni około 0,38ha) obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe,

2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, że wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta budowle i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **U-2** w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

b) w zakresie umieszczania w przestrzeni reklam, szyldów i szyldów reklamowych:

- zabrania się lokalizacji wszelkich reklam, za wyjątkiem szyldów i szyldów reklamowych,

- dopuszcza się realizację szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie w formie tablic o maksymalnej powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej w obrysie zewnętrznym 0,5m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacji zewnętrznej budynku, bezpośrednio przy jego wejściu lub w oknie wystawowym lokalu usługowego,

- dopuszcza się umieszczanie szyldów i szyldów reklamowych maksymalnie w dwóch rzędach w sąsiedztwie każdego wejścia do budynku lub lokalu usługowego i nie wyżej niż na wysokości górnej krawędzi drzwi zewnętrznych budynku lub lokalu usługowego,

- ograniczenia rozmieszczenia i wielkości szyldów i szyldów reklamowych nie dotyczą ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku, przedstawiających znak graficzny obiektu usługowego lub jego logo lub nazwę własną obiektu usługowego;

c) w zakresie realizacji ogrodzeń:

- zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach,

- ogrodzenia realizowane od strony drogi publicznej muszą być przynajmniej w 40% powierzchni ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla płaszczyzny ogrodzenia znajdującej się pomiędzy słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub dla płaszczyzny ogrodzenia znajdującej się pomiędzy słupkami ogrodzeniowymi i podmurówką,

d) w zakresie obiektów infrastruktury technicznej:

- ustala się stopniową likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych i zastępowanie ich, w ramach remontów, przebudowy, i budowy, podziemnymi sieciami kablowymi,

- ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych według zasad określonych w przepisach odrębnych,

- dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej lub uzupełniającej;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem parkingów samochodowych dla samochodów osobowych, obiektów infrastruktury technicznej,

b) ustala się całkowity zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,

c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,

d) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej wolnostojącej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - w minimalnej odległości 22m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńska),
    - pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 20%,
  - d) minimalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 15%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0.75,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12m,
  - h) maksymalna wysokość obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych realizowanych w powiązaniu z budynkami usługowymi, nie może przekroczyć 1/3 wysokości obiektów, na których są realizowane;
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3 kondygnacje,
  - j) dachy dla budynków usługowych – płaskie lub dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie dachy dwu lub wielospadowe muszą być symetryczne,
  - k) ustala się, iż w granicach jednej działki budowlanej dachy na wszystkich budynkach muszą mieć taką samą geometrię,
  - l) elewacje zewnętrzne wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **U-2** :
    - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw - wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 3040, czyli maksymalnie 30% czerni, 40% chromatyczności w barwie, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 3040, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej,
    - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie jednego budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej -17m,
  - c) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) ustala się, że określone w pkt 5 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **U-2** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonośnych;
- 7) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi serwisowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (ul. Nadarzyńskiej) oznaczonej symbolem **KDG-01**,
- b) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu **U-2** :
- dla obiektów handlu detalicznego i innych usług – minimum 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 8) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) odnośnie odprowadzania ścieków ustala się:
- odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenu działki za pomocą indywidualnych rozwiązań kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjno-rozsączające sytuowane w granicach działki inwestycyjnej,
  - po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich oczyszczeniu i retencjonowaniu,
- b) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez miejską sieć wodociągową zlokalizowaną w ulicy Nadarzyńskiej lub ulicy Husarii z ujęcia wód głębinowych dla miasta Kobyłka,
- c) odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV zlokalizowanych w ulicy Nadarzyńskiej lub ulicy Husarii lub z alternatywnych źródeł energii;
- d) odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
  - dopuszcza się podłączenie do sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w ulicy Nadarzyńskiej lub Husarii;
- e) odnośnie telekomunikacji - ustala się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej,
- f) odnośnie gromadzenie odpadów:
- ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ustala się obowiązek stworzenia warunków do segregacji odpadów, z podziałem na: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, odpady niebezpieczne pochodzące z gospodarstw domowych,
  - ustala się wywóz odpadów zgodnie z Regulaminem Utrzymania Porządku i Czystości na terenie Gminy Kobyłka.
- 9) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:
- a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego lub sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.



§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC/U-3** (o powierzchni około 11,75ha) obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usług nieuciążliwych, między innymi z zakresu handlu, gastronomii, wystawiennictwa,
- zabudowa usługowa z zakresu kultury, kinematografii, sportu,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- parkingi dla samochodów osobowych,

b) uzupełniające:

- zieleń izolacyjna,
- urządzenia wodne,
- obiekty obsługi technicznej,
- obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw;

2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się, że wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta budowle i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UC/U-3** w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

b) w zakresie umieszczania w przestrzeni reklam, szyldów i szyldów reklamowych:

- zakazuje się umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych, reklam, szyldów i szyldów reklamowych na terenach zieleni izolacyjnej,
- na terenie **UC/U-3** dopuszcza się realizację reklam świetlnych wyłącznie od strony ulicy Nadarzyńskiej,
- na całym terenie **UC/U-3** dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie, jako masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 14m,
- poza tym dopuszcza się realizację nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi funkcji podstawowej,
- dla nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych umieszczanych na ścianach zewnętrznych budynków ustala się zakaz realizacji reklam (za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych) w sposób przesłaniający okna,
- powierzchnia nośników reklamowych umieszczonych na jednym budynku nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni elewacji tego budynku;

c) w zakresie realizacji ogrodzeń:

- zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach,
- zabrania się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4m od górnej krawędzi skarp rowów,
- ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonno-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinnością pnącą, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwość wynikającą z funkcjonowania obiektu handlowego,
- ustala się realizację ekranów akustycznych nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;

d) w zakresie obiektów infrastruktury technicznej:

- ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: centr handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wszelkiej zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym kin, teatrów i obiektów sportowych, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz towarzyszącą im infrastrukturą, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji paliw dla samochodów osobowych,
- b) ustala się całkowity zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- d) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w przypadku zachowania istniejącego rowu melioracyjnego lub przełożenia go, jako rowu otwartego ustala się nieutrudniony dostęp wzdłuż całego jego przebiegu i w odległości minimum 4m od górnej krawędzi skarpy rowu, celem wykonywania jego konserwacji lub przebudowy,
- f) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego drzewostanu, jako elementy zieleni komponowanej,

4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- a) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- b) lokalizację zabudowy usług nieuciążliwych, w tym handlu i gastronomii,
- c) realizację parkingów samochodowych i dróg wewnętrznych oraz zagospodarowanie pozostałego terenu zielenią komponowaną,
- d) dopuszcza się realizację podziemnych parkingów samochodowych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - w minimalnej odległości 22m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńska),
  - w minimalnej odległości 30m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG-01** w miejscu jej skrzyżowania z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
  - w minimalnej odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonym symbolem **U-2**,
  - w minimalnej odległości 40m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02** (ul. Husarii),
  - w minimalnej odległości 10m od północnej granicy planu,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 20%,
- g) dopuszcza się wprowadzenie szpaleru drzew od strony ulicy Nadarzyńskiej,
- h) minimalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 10%,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
- j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1.2,
- k) maksymalna wysokość budynków usługowych i obiektów handlowych – 14m (2 kondygnacje),

- l) dopuszcza się, aby 5% powierzchni zabudowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> miało maksymalną wysokość 17m – jako dominanta wysokościowa budynku,
- m) maksymalna wysokość obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych realizowanych w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej nie może przekroczyć 1/3 wysokości obiektów, w powiązaniu, z którymi są realizowane,
- n) dachy dla obiektów handlowych i budynków usługowych - płaskie,
- o) elewacje zewnętrzne wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **UC/U-3** :
- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw - wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 3040, czyli maksymalnie 30% czerni, 40% chromatyczności w barwie, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 3040, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej z wyłączeniem elewacji zaplecza obiektów handlowych wzdłuż ekranów akustycznych,
  - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie jednego budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
- p) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, w tym pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 30m, wskazanego zgodnie z rysunkiem planu, zielenią komponowaną w postaci nasadzeń drzew, krzewów ozdobnych oraz powierzchni trawiastych, przy czym ustala się realizację szpaleru drzew o naturalnej wysokości powyżej 5m wzdłuż ulicy Husarii,
- q) w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz placów o nawierzchniach utwardzonych, przepuszczalnych z użyciem np.: kostek betonowych, nawierzchni żwirowo-ziemnych z aplikacjami z szlachetnych materiałów takich jak kostki granitowe i bazaltowe,
- r) ustala się oświetlenie terenu, w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- s) w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placu zabaw dla dzieci,
- t) ustala się możliwość przebudowy (przełożenia) istniejącego na terenie **UC/U-3** rowu melioracyjnego, w celu pełnienia przez niego dodatkowej roli - odbiornika wód deszczowych,
- u) zabrania się przerwania ciągłości rowu na całej jego długości,
- v) zakazuje się przegradzania koryta rowu,
- w) dopuszcza się realizację mostów lub przepustów, w sposób nie pogarszający przepływu wód w rowie,
- x) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach rowu i w odległości 4m od górnej krawędzi skarp rowu, poza obsiewem trawą,
- y) wskazuje się nieutrudniony dostęp do brzegów rowu melioracyjnego i w odległości minimum 4m od górnej krawędzi skarpy rowu celem prowadzenia jego konserwacji lub przebudowy,
- z) dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego na rurociąg o powierzchni przekroju poprzecznego wynikającego z uwarunkowań technicznych i nie mniejszej niż 1,13m<sup>2</sup> uzupełniony rurociągami drenażowymi o odpowiedniej średnicy po obu jego stronach;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 45m,
  - c) ustala się, że określone w pkt 5 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;

6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **UC/U-3** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonośnych;

7) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UC/U-3**:

- z ulicy Orłąt Lwowskich znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńskiej) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu zakazu urządzania bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej na teren **UC/U-3** w przypadku wydzielenia w obrębie tego terenu działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu pkt 5;

b) zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej terenu **UC/U-3** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02** (ul. Husarii);

c) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu **UC/U-3** :

- dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – minimum 35 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z czego przynajmniej 2% stanowić będą miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
- dla innych obiektów usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> - minimum 35 miejsc postojowych na rowery,
- potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki inwestycyjnej,

d) rekompensowanie miejsc postojowych, o którym mowa w pkt 7 lit. c) nie może odbywać się kosztem terenów zieleni izolacyjnej, w tym zieleni przyulicznej,

8) w zakresie zasady remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

b) odnośnie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi i retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
- odbiornikiem wód deszczowych z terenu **UC/U-3** będzie istniejący na terenie, rów melioracyjny, zbiorniki retencyjne, a następnie rzeka Długa, a docelowo kanalizacja deszczowa,
- wprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych do ziemi,
- w celu retencji wód opadowych ustala się budowę na terenie oznaczonym **UC/U-3** zbiorników retencyjnych,

c) w zakresie zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez miejską sieć wodociągową z ujęcia wód głębinowych dla miasta Kobyłka,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV lub z alternatywnych źródeł energii,

- ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako stacje wewnętrzne, wbudowane w obiekty funkcji podstawowej lub jako obiekty wolnostojące;

e) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- ustala się zasilanie w energię ciepłą ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,

- dopuszcza się podłączenie do sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;

f) w zakresie telekomunikacji - ustala się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej,

g) w zakresie gromadzenia odpadów:

- ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się obowiązek stworzenia warunków do segregacji odpadów, z podziałem na: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, odpady niebezpieczne pochodzące z gospodarstw domowych,

- ustala się wywóz odpadów zgodnie z Regulaminem Utrzymania Porządku i Czystości na terenie Gminy Kobyłka.

9) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:

a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego lub sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) wykonanie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu pkt 4 lit. p) – s) nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup> zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UC/U-3**;

10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu **KDG-01** (o powierzchni około 2,02ha):

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;

2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDG-01**, znajdującej się w granicach gminy Kobyłka – od 20m do 50m,

b) w liniach rozgraniczających drogi wskazuje się realizację dwóch pasów jezdni oraz fragmentu jezdni serwisowej obsługującej przyległe do drogi tereny,

c) po jednej ze stron drogi oznaczonej symbolem **KDG-01** należy wykonać ścieżkę rowerową,

d) ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami planu;

3) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **KDG-01** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonośnych;

- 5) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- c) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - d) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy jedną z ich funkcji będzie odwodnienie terenu;
  - e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
  - f) odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego wprowadzania wód do ziemi,
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
    - ustala się, że wody opadowe i roztopowe muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu **KDL-02** (o powierzchni około 0,5ha):

- 1) przeznaczenie terenu –droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających drogi **KDL-02** wyniesie 9.5m ,
  - b) w liniach rozgraniczających drogi wskazuje się realizację chodnika przynajmniej po jednej ze stron drogi,
  - c) ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami planu,
  - d) ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** , zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) ustala się, że ulica Husarii będzie stanowić obszar uspokojonego ruchu samochodowego;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się teren **KDL-02** jako teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – „Dolina Środkowej Wisły”, wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do warstw wodonośnych;
- 5) w zakresie zasad remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - b) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy jedną z ich funkcji będzie odwodnienie terenu;
  - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;

d) odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego wprowadzania wód do ziemi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, po ich retencjonowaniu w ilości przekraczającej odpływ ze zlewni naturalnej,
- ustala się, że wody opadowe i roztopowe muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi;

6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

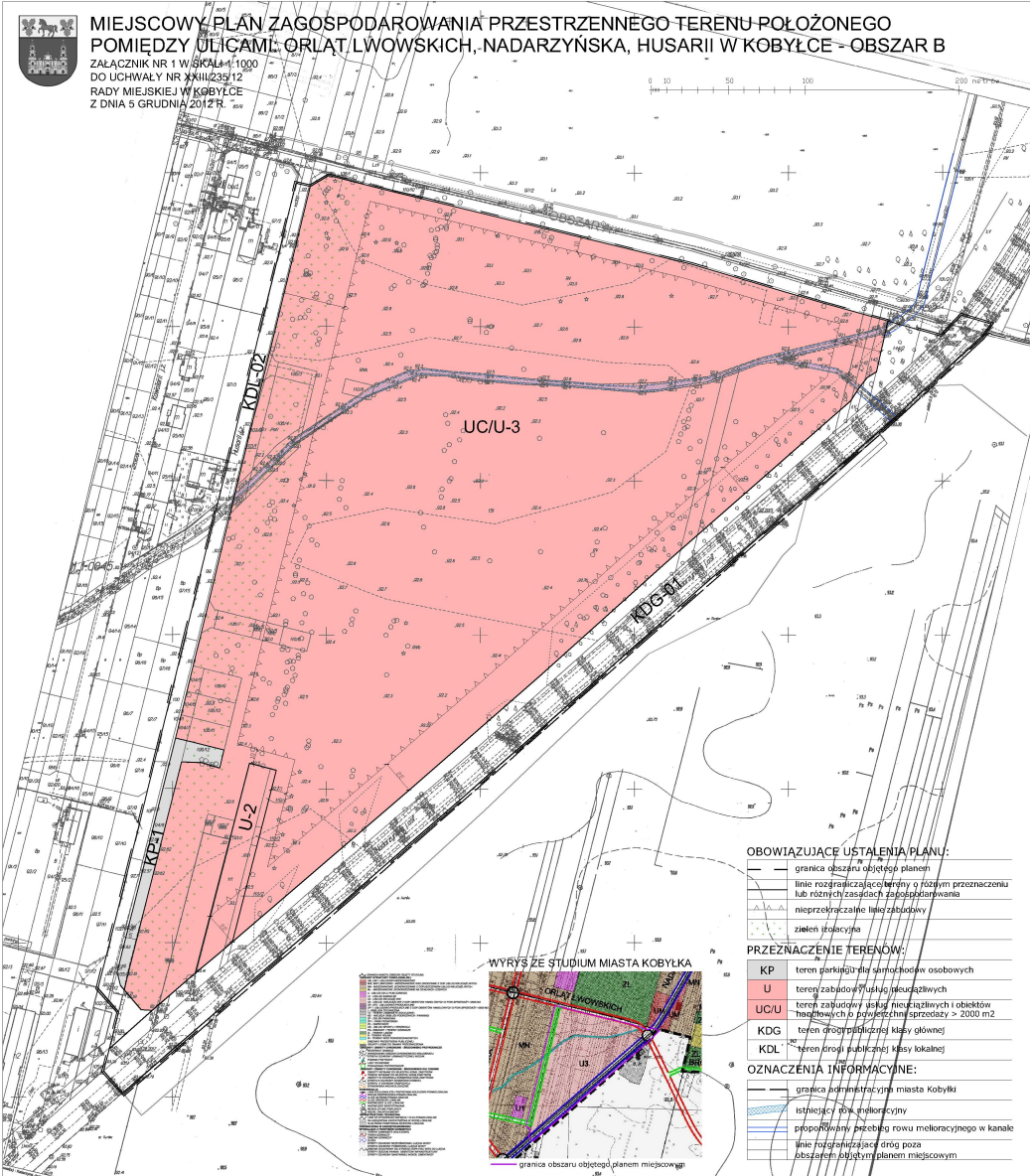
### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

**§ 10.** 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłka – Turów zatwierdzony Uchwałą VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z 20 kwietnia 1999 roku.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Ewa Jaźwińska**





**rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobyłce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B**

**1. Uwaga złożona w dniu 15 listopada 2012 r. przez osobę prawną.**

**1.1 Treść uwagi:** w definicji powierzchni biologicznie czynnej propozycja skreślenia słów „w szczególności (...)” do końca i zastąpienia słowami „za powierzchnią biologicznie czynną uznaje się teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką samą nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>”. Aktualne brzmienie definicji powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodne z §3 pkt 22) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Ustalenia projektu planu:** Przepisy ogólne, §2, „powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe; w szczególności za powierzchnią biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określono definicję „terenu biologicznie czynnego”, w projekcie planu wprowadzono definicję pojęcia „powierzchnia biologicznie czynna” używanego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie musi być tożsama z pojęciem terenu biologicznie czynnego.

**1.2 Treść uwagi:** w definicji powierzchni użytkowej usług propozycja po słowach „z wyłączeniem powierzchni” dopisania „komunikacji wewnętrznej”, reszta pozostaje bez zmian.

**Ustalenia projektu planu:** Przepisy ogólne, §2, „powierzchni użytkowej usług– należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną po wewnętrznym licu ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych oraz szybów dźwigowych”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Tereny komunikacji wewnętrznej w obiektach usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> są również wykorzystywane pod lokalizację stanowisk i punktów usługowych, powinny zatem być zaliczone do powierzchni użytkowej usług.

**1.3 Treść uwagi:** w definicji usług nieuciążliwych propozycja wykreślenia „i potencjalnie znacząco”.

**Ustalenia projektu planu:** Przepisy ogólne, §2, „usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W planie miejscowym, zgodnie z wnioskami mieszkańców oraz ustaleniami SUIKZP miasta Kobyłka, nie dopuszczono obiektów potencjalnie znacząco

oddziaływujących na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> wraz z obiektami towarzyszącymi.

**1.4 Treść uwagi:** propozycja wykreślenia punktu 2 lit. a).

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, ust.2 lit. a), „ustala się, że wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta budowle i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UC/U-3** w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Wykreślenie tego zapisu może utrudnić realizację obiektów infrastruktury technicznej na terenie UC/U-3.

**1.5 Treść uwagi:** propozycja dopisania, po przecinku, na końcu w punkcie 2 lit b) tiret drugi – „i ulicą Orłąt Lwowskich”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 2 lit. b), tiret drugi, „w zakresie umieszczania w przestrzeni reklam, szyldów i szyldów reklamowych na terenie **UC/U-3** dopuszcza się realizację reklam świetlnych wyłącznie od strony ulicy Nadarzyńskiej”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Brak zgody na realizację reklam świetlnych od strony terenu lasu.

**1.6 Treść uwagi :** w punkcie 2 lit b) tiret trzeci - propozycja zmiany zapisu z „do 14m” na „do 17m”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 2 lit. b), tiret trzeci, „na całym terenie UC/U-3 dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie, jako masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 14m”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Maksymalna wysokość reklam jest dostosowana do maksymalnej wysokości zabudowy, reklamy nie powinny przesłaniać budynków.

**1.7 Treść uwagi:** w punkcie 2 lit. c) tiret pierwszy - propozycja dodania po średniku „dopuszcza się realizację ogrodzeń z blach wyłącznie od strony zaplecza obiektów handlowych” albo wykreślić słowa „i blach”.

**Ustalenia projektu planu :** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 2 lit. c), tiret pierwszy, „zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ogrodzenia projektowanych budynków powinny być wykonane z materiałów trwałych i estetycznych, co znacznie podniesie walory projektowanej inwestycji.

**1.8 Treść uwagi:** w punkcie 2 lit. c) tiret trzeci propozycja zamienienia słów „w odległości 30m” na „w odległości do 30m”. Dokładne miejsce posadowienia ekranów będzie możliwe na etapie opracowania raportu środowiskowego oraz decyzji środowiskowej.

**Ustalenia projektu planu :** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 2 lit. c), tiret trzeci, „ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinności pnącej, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Tylko realizacja ekranów akustycznych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych obiektów handlowych umożliwi właściwe wykorzystanie projektowanych terenów zieleni izolacyjnej.

**1.9 Treść uwagi :** w punkcie 3 lit. e) propozycja wpisania zamiast odległości „minimum 4m” – „minimum 1,5m”. Zapis o odległości minimum 1,5m był zgodny z treścią projektu planu wysłanego do uzgodnień i opinii w lipcu 2012r. Nie ma uzasadnienia zwiększenia jej do 4m.

**Ustalenia projektu planu :** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 3 lit. e), „w przypadku zachowania istniejącego rowu melioracyjnego lub przełożenia go, jako rowu otwartego ustala się

nieutrudniony dostęp wzdłuż całego jego przebiegu i w odległości minimum 4m od górnej krawędzi skarpy rowu, celem wykonywania jego konserwacji lub przebudowy”

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zmiana odległości wynika z opinii Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

**1.10 Treść uwagi:** punkt 4 lit. e) tiret trzeci – propozycja wykreślenia, także na rysunku planu.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4 lit. e), tiret trzeci, „nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w minimalnej odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonym symbolem **U-2**”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Wprowadzona linia zabudowy ma oddzielić zagospodarowanie terenu UC/U-3 od terenu U-2.

**1.11 Treść uwagi:** w punkcie 4 lit. e) tiret czwarty – propozycja w miejsce „40m” wpisania „30m”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4 lit. e), tiret czwarty, „nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w minimalnej odległości 40m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02** (ul. Husarii)”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W celu utrzymania pasa terenu zieleni o szerokości 30 metrów oraz umożliwienia realizacji ekranów akustycznych linia zabudowy musi być odsunięta o 40 metrów od ulicy Husarii.

**1.12 Treść uwagi:** w punkcie 4 lit. o) tiret pierwszy - propozycja zmiany zapisu na „ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw”. Wprowadzenie konkretnych przedziałów barw jest bardzo trudne do realizacji w praktyce oraz w tym przypadku uniemożliwia realizację takich obiektów jak Bricoman (kolor elewacji nie mieści się w proponowanym przedziale barw).

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4 lit. o), tiret pierwszy, „ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw - wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 3040, czyli maksymalnie 30% czerni, 40% chromatyczności w barwie, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 3040, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Paleta barw była wielokrotnie konsultowana na etapie opracowywania projektu planu, Burmistrz jako sporządzający plan może narzucić inwestorowi dostosowanie do standardów kolorystycznych jakie chciałby, aby obowiązywały w mieście Kobyłka.

**1.13 Treść uwagi:** propozycja zmiany zapisu: zamiast „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania z elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” skreślić słowa „i trapezowej” albo wpisać „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji w całości okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” albo na końcu dodać „z wyłączeniem elewacji zaplecza obiektów handlowych”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4, lit. o) tiret drugi, „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej z wyłączeniem elewacji zaplecza obiektów handlowych wzdłuż ekranów akustycznych”.

**Rozstrzygnięcie: częściowo uwzględniona.** Wodniesieniu do rozpatrywanych kolejnych wniesionych uwag przez tego samego wnioskodawcę dopuszczono wykończenie elewacji okładzinami z paneli z tworzywa PCV oraz blachy falistej i trapezowej tylko na zapleczu obiektów handlowych wzdłuż ekranów akustycznych.

**1.14 Treść uwagi:** w pkt 4 lit. y) zamiast odległości minimum 4 m wpisać odległość minimum 1,5 m, co jest zgodne z treścią projektu planu wysłanego do opiniowania i uzgadniania.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4, lit. y), „wskazuje się nieutrudniony dostęp do brzegów rowu melioracyjnego i w odległości minimum 4m od górnej krawędzi skarpy rowu celem prowadzenia jego konserwacji lub przebudowy”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zmiana odległości wynika z opinii Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

**1.15 Treść uwagi:** w punkcie 7 lit. b) tiret pierwszy propozycja w miejsce „minimum 40 miejsc postojowych” wpisania „minimum 30 miejsc postojowych” i propozycja zastąpienia wskaźnika 3% miejsc postojowych dla niepełnosprawnych, wskaźnikiem 1%.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 7, lit. b), tiret pierwszy, „ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu UC/U-3 - dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – minimum 35 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z czego przynajmniej 2% stanowić będą miejsca postojowe dla niepełnosprawnych”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Tak znaczne zmniejszenie ilości miejsc postojowych nie ma w tym przypadku żadnego uzasadnienia.

**1.16 Treść uwagi:** w punkcie 10 propozycja obniżenia stawki z 30% na 10%.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 10, „stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości ustalana jest w planie miejscowym, a opłatę wynikającą z ustalonej stawki procentowej pobiera burmistrz i jest ona dochodem własnym gminy, przy opracowywaniu planu dla konkretnej inwestycji, która przyniesie określone zyski inwestorowi, nie ma żadnego uzasadnienia zaniżanie stawki procentowej, tym bardziej, iż z tytułu pobierania opłat planistycznych gmina jest rozliczana przez Regionalne Izby Obrachunkowe.

## **2. Uwaga złożona w dniu 29 listopada 2012 r. przez osoby fizyczne.**

**2.1 Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie pasa terenu o szerokości 75 m wzdłuż ul. Husarii wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 1 lit. a) i b) „przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, między innymi z zakresu handlu, gastronomii, wystawiennictwa, zabudowa usługowa z zakresu kultury, kinematografii, sportu, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, parkingi dla samochodów osobowych, b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, urządzenia wodne, obiekty obsługi technicznej, obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Teren UC/U-3 tworzy zwarty obszar usług oddzielony od istniejących terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną i drogą. Takie przeznaczenie terenu jest optymalne i zgodne z ustaleniami SUIKZP miasta Kobyłka.

**2.2 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu lokalizacji stacji paliw na całym obszarze objętym planem,

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 1 lit. b) przeznaczenie terenu uzupełniające: obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W ustaleniach planu stacje paliw są przeznaczeniem uzupełniającym, które może powstać wyłącznie w powiązaniu z obiektem handlu, który jest podstawową funkcją terenu. Jest to przeznaczenie zgodne ze SUIKZP miasta Kobyłka. Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu nie może wykraczać poza działkę ewidencyjną do której prowadzący instalację ma tytuł prawny.

**2.3 Treść uwagi:** wniosek o ustanowienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru UC/U-3 na poziomie 40% powierzchni działki,

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4 lit. f) „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 20%”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z ustaleniami SUIKZP miasta Kobyłka.

**2.4 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu podwyższania terenu na całym obszarze objętym planem.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zmiany ukształtowania terenu regulowane są w przepisach odrębnych. Nie są one przedmiotem ustaleń planu.

**2.5 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu zmiany przebiegu rowu melioracyjnego poprzez przybliżenie go do znajdujących się na zachód od obszaru objętego planem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na odległość mniejszą niż 300m.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń dotyczących przebiegu rowu melioracyjnego.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W planie umożliwiono przełożenie rowu lub jego przebudowę na rurociąg o odpowiednim przekroju wynikającym z uwarunkowań technicznych. Ustalenia planu dotyczące realizacji zbiorników retencyjnych dla terenu usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, zabezpieczają sąsiadujące tereny mieszkaniowe przed ewentualnymi podtopieniami.

**2.6 Treść uwagi:** wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych, i radionadawczych emitujących pole elektromagnetyczne.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §6 pkt 2 lit. d tiret trzeci, „dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej lub uzupełniającej i §7 pkt 2, lit. d) tiret drugi: dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Wprowadzenie takiego zakazu naruszyłoby przepisy Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**2.7 Treść uwagi:** wprowadzenie obowiązku budowy dojazdu dla pojazdów dostawczych do obiektów usługowych i handlowych jedynie od strony trasy 634 – ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 7 lit. a) „ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UC/U-3**: - z ulicy Orłąt Lwowskich znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, - z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńskiej) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu zakazu urządzania bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej na teren **UC/U-3** w przypadku wydzielenia w obrębie tego terenu działek budowlanych zgodnie ustaleniami niniejszego paragrafu pkt 5”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwa obsługa komunikacyjna terenu UC/U-3 będzie możliwa przy zapewnieniu dojazdów zarówno od ul. Nadarzyńskiej, jak i Orłąt Lwowskich.

**2.8 Treść uwagi:** wniosek o wykreślenie obiektów transportu samochodowego z §7 pkt. 1 lit. b) planu.

**Ustalenia projektu planu :** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 1 lit. b) „przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń izolacyjna, urządzenia wodne, obiekty obsługi technicznej, obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Przeznaczenie zgodne ze SUIKZP miasta Kobyłka, wprowadzenie tego zakazu skutkowałoby znacznym utrudnieniem funkcjonowania obiektu podstawowego.

**2.9 Treść uwagi:** wniosek o nadanie §7 pkt. 3) następującego brzmienia „nakazuje się wykorzystania istniejącego drzewostanu, jako element zieleni komponowanej”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 3 lit. f) „dopuszcza się wykorzystanie istniejącego drzewostanu, jako elementy zieleni komponowanej”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Istniejący drzewostan może być użyty do zagospodarowania zieleni komponowanej. Zasady dotyczące gospodarowania materiałem roślinnym nie są przedmiotem planu miejscowego.

**2.10 Treść uwagi:** wniosek o ustalenie obowiązku budowy na obszarze UC/U-3 ekranów akustycznych (o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) na odcinku od ul. Orłąt Lwowskich do granic obszaru U-2.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. c) tiret trzeci: „ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinności pnącej, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ekrany akustyczne będą miały minimalną długość równą długości obiektu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, odpowiedni zakres izolacji akustycznej zostanie określony na podstawie przepisów odrębnych.

**2.11 Treść uwagi:** wniosek o zwiększenie minimalnej wysokości ekranów akustycznych o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) do 6m.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. c) tiret trzeci: „ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinności pnącej, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W planie określono minimalną wysokość ekranów akustycznych (4m), w przypadku stwierdzenia konieczności realizacji wyższych ekranów na etapie oceny oddziaływania na środowisko w projekcie planu zapewniono taką możliwość.

**2.12 Treść uwagi:** zezwolenie na rozmieszczenie urządzeń i instalacji emitujących drgania i ultradźwięki o znacznym natężeniu w miejscach zapewniających ich tłumienie i w odpowiednich (bezpiecznych) odległościach od terenów mieszkaniowych.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ochrona przed drganiami i ultradźwiękami jest regulowana w przepisach odrębnych.

**2.13 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR od strony ul. Husarii oraz wprowadzenie możliwości budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń planu w zakresie lokalizacji ramp rozładunkowych.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Lokalizacja ramp rozładunkowych nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

**2.14 Treść uwagi:** wprowadzenie obowiązku wykonania dodatkowej instalacji wydajnego systemu odwadniającego obejmujący obszar handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą techniczną.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 8 lit. b) tiret piąty: „w celu retencji wód opadowych ustala się budowę na terenie oznaczonym **UC/U-3** zbiorników retencyjnych”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W projekcie planu istnieją już zapisy dotyczące retencji wód w zbiornikach retencyjnych - §7 pkt 8) lit.b) tiret piąty.

**2.15 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie do §7 pkt. 7) lit. a) obowiązku budowy kładki dla pieszych nad ul. Orłąt Lwowskich.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ulica Orłąt Lwowskich znajduje się poza obszarem objętym planem, nie można wprowadzać ustaleń dla terenów znajdujących się poza obszarem planu.

**2.16 Treść uwagi:** wniosek o rezygnację z realizacji skrzyżowania ul. Husarii z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §10 pkt. 2 lit. d): „ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** , zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską.

**2.17 Treść uwagi:** rezygnacja z jakiegokolwiek połączenia ul. Husarii z drogami dojazdowymi do wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §9 pkt. 2 lit. c), d): „ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami planu, ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01**, zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską i Orłąt Lwowskich.

**2.18 Treść uwagi:** wprowadzenie w §7 pkt 7) lit. a) zapisu, że wjazdy i zjazdy zapewniające obsługę komunikacyjną terenu UC/U-3 z ul. Orłąt Lwowskich muszą znajdować się w odległości min. 150m od skrzyżowania ul. Orłąt Lwowskich z ul. Husarii.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ustalenia dotyczące odległości wjazdów i zjazdów od skrzyżowań regulują przepisy odrębne.

**2.19 Treść uwagi:** wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o wysokości powyżej 4m w pasie terenu o szerokości 50m na wschód od pasa zieleni izolacyjnej w zachodniej części obszaru UC/U-3.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. b): „zakazuje się umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych, reklam, szyldów i szyldów reklamowych na terenach zieleni izolacyjnej; na terenie **UC/U-3** dopuszcza się realizację reklam świetlnych wyłącznie od strony ulicy Nadarzyńskiej; na całym terenie **UC/U-3** dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie, jako masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 14m; poza tym dopuszcza się realizację nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi funkcji podstawowej; dla nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych umieszczanych na ścianach zewnętrznych budynków ustala się zakaz realizacji reklam (za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych) w sposób przesłaniający okna; powierzchnia nośników reklamowych umieszczonych na jednym budynku nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni elewacji tego budynku”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zapis dotyczący zakazu lokalizacji reklam w pasie zieleni izolacyjnej oraz możliwość lokalizacji reklam świetlnych wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części miasta oraz minimalizacji ewentualnego negatywnego oddziaływania na przyległe tereny mieszkaniowe.

**2.20 Treść uwagi:** wniosek dodanie do §7 pkt. 9 lit. c) zapisu, że wykonanie kładki dla pieszych winno nastąpić nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UC/U-3.

**Ustalenia projektu planu :** Brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Realizacja kładki dla pieszych nie dotyczy obszaru objętego planem i nie może być ustaleniem planu.

### 3. Uwaga złożona w dniu 29 listopada 2012 r. przez osoby fizyczne.

**3.1 Treść uwagi:** wniosek o rezygnację z realizacji skrzyżowania z ul. Husarii (KDL-02) z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ul. Nadarzyńskiej (KDG-01).

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §10 pkt. 2 lit. d): „ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** , zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską.

**3.2 Treść uwagi:** rezygnację z jakiegokolwiek połączenia ul. Husarii z drogami dojazdowymi do wielkopowierzchniowego obiektu handlu.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §9 pkt. 2 lit. c), d): „ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami planu, ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01**, zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską i Orłąt Lwowskich.

#### **4. Uwaga złożona w dniu 29 listopada 2012 r. przez osobę fizyczną.**

**4.1 Treść uwagi:** Brak zgody na usytuowanie linii zabudowy jakie zakłada plan w obecnym kształcie, wniosek o przesunięcie linii zabudowy jak najbliżej dróg publicznych tj., jak najbliżej ul. Nadarzyńskiej i Orłąt Lwowskich, tak aby interes prawny i gospodarczy został uwzględniony, a możliwość zabudowy obejmowała działki, których dotyczy uwaga.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 4 lit. e): „nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w minimalnej odległości 22m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńską), w minimalnej odległości 30m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy głównej oznaczoną symbolem **KDG-01** w miejscu jej skrzyżowania z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem, w minimalnej odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonym symbolem **U-2** , w minimalnej odległości 40m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02** (ul. Husarii), w minimalnej odległości 10m od północnej granicy planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Lokalizacja linii zabudowy była warunkiem uzgodnienia z Zarządem Województwa Mazowieckiego.

**4.2 Treść uwagi:** Sprzeciw wobec lokalizacji stacji paliw w granicach terenu UC/U-3, ewentualnie wniosek o wprowadzenie do mpzp stosownego postanowienia zakazującego usytuowanie stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie z nieruchomościami, których dotyczy uwaga tj. u zbiegu ulic Nadarzyńskiej i Orłąt Lwowskich.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 1 lit. a) i b) „przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, między innymi z zakresu handlu, gastronomii, wystawiennictwa, zabudowa usługowa z zakresu kultury, kinematografii, sportu, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, parkingi dla samochodów osobowych, b) uzupełniające: zielen izolacyjna, urządzenia wodne, obiekty obsługi technicznej, obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W ustaleniach planu stacje paliw są przeznaczeniem uzupełniającym, które może powstać wyłącznie w powiązaniu z obiektem handlu, który jest podstawową funkcją terenu. Jest to przeznaczenie zgodne ze SUIKZP miasta Kobyłka. Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu nie może wykraczać poza działkę ewidencyjną do której prowadzący instalację ma tytuł prawny.



**4.3 Treść uwagi:** Brak zgody na wprowadzenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%. Wniosek o maksymalne możliwe jej zmniejszenie.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 10, „stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości ustalana jest w planie miejscowym, a opłatę wynikającą z ustalonej stawki procentowej pobiera burmistrz i jest ona dochodem własnym gminy, przy opracowywaniu planu dla konkretnej inwestycji, która przyniesie określone zyski inwestorowi, nie ma żadnego uzasadnienia zaniżanie stawki procentowej, tym bardziej, iż z tytułu pobierania opłat planistycznych jest rozliczana gmina przez Regionalne Izby Obrachunkowe.

## 5. Uwaga złożona w dniu 30 listopada 2012 r. przez osobę prawną.

**5.1 Treść uwagi:** wniosek o przeznaczenie pasa terenu o szerokości 75 m wzdłuż ul. Husarii wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 1 lit. a) i b) „przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, między innymi z zakresu handlu, gastronomii, wystawiennictwa, zabudowa usługowa z zakresu kultury, kinematografii, sportu, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, parkingi dla samochodów osobowych, b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, urządzenia wodne, obiekty obsługi technicznej, obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Teren UC/U-3 tworzy zwarty obszar usług oddzielony od istniejących terenów mieszkaniowych zielenią izolacyjną i drogą. Takie przeznaczenie terenu jest optymalne i zgodne z ustaleniami SUIKZP miasta Kobyłka.

**5.2 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu lokalizacji stacji paliw na całym obszarze objętym planem,

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 1 lit. b) przeznaczenie terenu uzupełniające: obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W ustaleniach planu stacje paliw są przeznaczeniem uzupełniającym, które może powstać wyłącznie w powiązaniu z obiektem handlu, który jest podstawową funkcją terenu. Jest to przeznaczenie zgodne ze SUIKZP miasta Kobyłka. Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu nie może wykraczać poza działkę ewidencyjną do której prowadzący instalację ma tytuł prawny.

**5.3 Treść uwagi:** wniosek o ustanowienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru UC/U-3 na poziomie 40% powierzchni działki,

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7, pkt 4 lit. f) „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 20%”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z ustaleniami SUIKZP miasta Kobyłka.

**5.4 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu podwyższania terenu na całym obszarze objętym planem.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zmiany ukształtowania terenu regulowane są w przepisach odrębnych. Nie są one przedmiotem ustaleń planu.

**5.5 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu zmiany przebiegu rowu melioracyjnego poprzez przybliżenie go do znajdujących się na zachód od obszaru objętego planem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na odległość mniejszą niż 300m.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń dotyczących przebiegu rowu melioracyjnego.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W planie umożliwiono przełożenie rowu lub jego przebudowę na rurociąg o odpowiednim przekroju wynikającym z uwarunkowań technicznych. Ustalenia planu

dotyczące realizacji zbiorników retencyjnych dla terenu usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, zabezpieczając sąsiadujące tereny mieszkaniowe przed ewentualnymi podtopieniami.

**5.6 Treść uwagi:** wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych, i radionadawczych emitujących pole elektromagnetyczne.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §6 pkt 2 lit. d) tiret trzeci: „dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej lub uzupełniającej i §7 pkt 2, lit. d) tiret drugi: dopuszcza się lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Wprowadzenie takiego zakazu naruszyłoby przepisy Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**5.7 Treść uwagi:** wprowadzenie obowiązku budowy dojazdu dla pojazdów dostawczych do obiektów usługowych i handlowych jedynie od strony trasy 634 – ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 7 lit. a) „ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UC/U-3**: - z ulicy Orłąt Lwowskich znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, - z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** (ul. Nadarzyńskiej) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu zakazu urządzania bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej na teren **UC/U-3** w przypadku wydzielenia w obrębie tego terenu działek budowlanych zgodnie ustaleniami niniejszego paragrafu pkt 5”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwa obsługa komunikacyjna terenu UC/U-3 będzie możliwa przy zapewnieniu dojazdów zarówno od ul. Nadarzyńskiej, jak i Orłąt Lwowskich.

**5.8 Treść uwagi:** wniosek o wykreślenie obiektów transportu samochodowego z §7 pkt. 1 lit. b) planu.

**Ustalenia projektu planu :** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 1 lit. b) „przeznaczenie terenu uzupełniające: zieleń izolacyjna, urządzenia wodne, obiekty obsługi technicznej, obiekty transportu samochodowego, w tym stacje paliw”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Przeznaczenie zgodne ze SUIKZP miasta Kobyłka, wprowadzenie tego zakazu skutkowałoby znacznym utrudnieniem funkcjonowania obiektu podstawowego.

**5.9 Treść uwagi:** wniosek o nadanie §7 pkt. 3) lit. f) następującego brzmienia „nakazuje się wykorzystania istniejącego drzewostanu, jako element zieleni komponowanej”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 3 lit. f) „dopuszcza się wykorzystanie istniejącego drzewostanu, jako elementy zieleni komponowanej”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Istniejący drzewostan może być użyty do zagospodarowania zieleni komponowanej. Zasady dotyczące gospodarowania materiałem roślinnym nie są przedmiotem planu miejscowego.

**5.10 Treść uwagi:** wniosek o ustalenie obowiązku budowy na obszarze UC/U-3 ekranów akustycznych (o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) na odcinku od ul. Orłąt Lwowskich do granic obszaru U-2.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. c) tiret trzeci: „ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonno-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinnością pnącą, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ekran akustyczny będzie miał minimalną długość równą długości obiektu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, odpowiedni zakres izolacji akustycznej zostanie określony na podstawie przepisów odrębnych.

**5.11 Treść uwagi:** wniosek o zwiększenie minimalnej wysokości ekranów akustycznych o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) do 6m.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. c) tiret trzeci: „ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących wsparcie i podłoże dla porostu roślinnością pnącą, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W planie określono minimalną wysokość ekranów akustycznych (4m), w przypadku stwierdzenia konieczności realizacji wyższych ekranów na etapie oceny oddziaływania na środowisko w projekcie planu zapewniono taką możliwość.

**5.12 Treść uwagi:** zezwolenie na rozmieszczenie urządzeń i instalacji emitujących drgania i ultradźwięki o znacznym natężeniu w miejscach zapewniających ich tłumienie i w odpowiednich (bezpiecznych) odległościach od terenów mieszkaniowych.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ochrona przed drganiami i ultradźwiękami jest regulowana w przepisach odrębnych.

**5.13 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie zakazu budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR od strony ul. Husarii oraz wprowadzenie możliwości budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń planu w zakresie lokalizacji ramp rozładunkowych.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Lokalizacja ramp rozładunkowych nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

**5.14 Treść uwagi:** wprowadzenie obowiązku wykonania dodatkowej instalacji wydajnego systemu odwadniającego obejmujący obszar handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą techniczną.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 8 lit. b) tiret piąty: „w celu retencji wód opadowych ustala się budowę na terenie oznaczonym **UC/U-3** zbiorników retencyjnych”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** W projekcie planu istnieją już zapisy dotyczące retencji wód w zbiornikach retencyjnych - §7 pkt 8) lit.b) tiret piąty.

**5.15 Treść uwagi:** wniosek o wprowadzenie do §7 pkt. 7) lit. a) obowiązku budowy kładki dla pieszych nad ul. Orłąt Lwowskich.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ulica Orłąt Lwowskich znajduje się poza obszarem objętym planem, nie można wprowadzać ustaleń dla terenów znajdujących się poza obszarem planu.

**5.16 Treść uwagi:** wniosek o rezygnację z realizacji skrzyżowania ul. Husarii z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ul. Nadarzyńskiej.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §10 pkt. 2 lit. d): „ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-01** , zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską.

**5.17 Treść uwagi:** rezygnacja z jakiegokolwiek połączenia ul. Husarii z drogami dojazdowymi do wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §9 pkt. 2 lit. c), d): „ustala się realizację skrzyżowania jednopoziomowego z ulicą Orłąt Lwowskich, znajdującą się poza granicami planu, ustala się realizację skrzyżowania z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-01, zgodnie z rysunkiem planu”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Właściwe rozwiązanie komunikacyjne w granicach obszaru objętego planem i obszarów z nim sąsiadujących wymaga stworzenia skrzyżowania ul. Husarii z ul. Nadarzyńską i Orłąt Lwowskich.

**5.18 Treść uwagi:** wprowadzenie w §7 pkt 7) lit. a) zapisu, że wjazdy i zjazdy zapewniające obsługę komunikacyjną terenu UC/U-3 z ul. Orłąt Lwowskich muszą znajdować się w odległości min. 150m od skrzyżowania ul. Orłąt Lwowskich z ul. Husarii.

**Ustalenia projektu planu:** brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Ustalenia dotyczące odległości wjazdów i zjazdów od skrzyżowań regulują przepisy odrębne.

**5.19 Treść uwagi:** wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o wysokości powyżej 4m w pasie terenu o szerokości 50m na wschód od pasa zieleni izolacyjnej w zachodniej części obszaru UC/U-3.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. b): „zakazuje się umieszczania jakichkolwiek nośników reklamowych, reklam, szyldów i szyldów reklamowych na terenach zieleni izolacyjnej; na terenie **UC/U-3** dopuszcza się realizację reklam świetlnych wyłącznie od strony ulicy Nadarzyńskiej; na całym terenie **UC/U-3** dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie, jako masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 14m; poza tym dopuszcza się realizację nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi funkcji podstawowej; dla nośników reklamowych, szyldów i szyldów reklamowych umieszczanych na ścianach zewnętrznych budynków ustala się zakaz realizacji reklam (za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych) w sposób przesłaniający okna; powierzchnia nośników reklamowych umieszczonych na jednym budynku nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni elewacji tego budynku”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Zapis dotyczący zakazu lokalizacji reklam w pasie zieleni izolacyjnej oraz możliwość lokalizacji reklam świetlnych wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części miasta oraz minimalizacji ewentualnego negatywnego oddziaływania na przyległe tereny mieszkaniowe.

**5.20 Treść uwagi:** wniosek dodanie do §7 pkt. 9 lit. c) zapisu, że wykonanie kładki dla pieszych winno nastąpić nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UC/U-3.

**Ustalenia projektu planu :** Brak ustaleń w tym zakresie.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Realizacja kładki dla pieszych nie dotyczy obszaru objętego planem i nie może być ustaleniem planu.

## 6. Uwaga złożona w dniu 30 listopada 2012 r. przez osobę prawną.

**6.1 Treść uwagi:** Zmiana treści punktu 6) pkt 2) lit c) tiret trzeci – zmiana ”w odległości 30 m” na „w odległości minimum 26 m”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział II, Ustalenia szczegółowe, §7 pkt. 2 lit. c), tiret trzeci: „ ustala się w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-02**, realizację ekranów akustycznych (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, ekran akustyczny musi być wykonany z konstrukcji stanowiących

wsparcie i podłoże dla porostu roślinnością pnącą, ekrany akustyczne mają zadanie ograniczyć uciążliwości wynikające z funkcjonowania obiektu handlowego”.

**Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.** Przybliżenie ekranów akustycznych w kierunku istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie ma żadnego uzasadnienia.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kobyłka oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Kobyłce postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) - zadania własne Gminy Kobyłka, zapisane w niniejszym planie obejmują realizację drogi gminnej klasy lokalnej (KDL-02) o długości około 560 metrów;

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Kobyłka odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240 ze zm.), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Kobyłce.

3. Wydatki majątkowe Gminy Kobyłka, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Kobyłka oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Kobyłka, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B, że:
  - a) wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w przyjętej perspektywie czasowej 15 lat mogą wynieść około 14 milionów złotych;
  - b) wpływy z tytułu opłaty planistycznej mogą wynieść około 10 milionów złotych;

2) szacuje się, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B, że koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wyniosą około 2,6 miliona złotych - na budowę drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Husarii).

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr XXIII/235/12**  
**Rady Miejskiej w Kobyłce**  
**z dnia 5 grudnia 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B, sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce oraz uchwały nr XXI/212/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 października 2012 r. zmieniającej uchwałę nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce.

Projekt planu dotyczy obszaru o pow. około 12 ha, położonego pomiędzy ulicami Nadarzyńską, Orłąt Lwowskich i Husarii w mieście Kobyłka. Obszar objęty opracowaniem jest obecnie niezagospodarowany, pozostaje w użytkowaniu porolnym. Na obszarze objętym planem znajduje się rów melioracyjny pełniący rolę odbiornika wód opadowych i roztopowych terenów położonych w granicach miasta Kobyłka i terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planu w gminie Wołomin.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń wynikających z polityki przestrzennej gminy Kobyłka wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka uchwalonego w dniu 29 maja 2001 roku Uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce, zmienionego w dniu 25 maja 2010 roku Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce. Obszar objęty planem wskazany został w Studium na cele usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. W myśl art. 10 ust. 2 pkt 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy obszar został oznaczony w studium do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Dla obszaru objętego planem miejscowym jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osada Kobyłak – uchwalony w dniu 20 kwietnia 1999 r. uchwałą nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce. Przedłożony projekt planu jest konsekwencją realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w studium, które zostało zaktualizowane w 2010 r.

Przedmiotem ustaleń planistycznych jest określenie zasad zagospodarowania terenu usług oraz właściwe skomunikowanie go z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym w mieście. W celu oddzielenia terenu usługowego od terenów mieszkaniowych znajdujących się poza granicami planu oraz zminimalizowania potencjalnych uciążliwości wynikających z funkcjonowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, do planu wprowadzono ustalenia obligujące inwestora do realizacji zieleni izolacyjnej oraz ekranu akustycznego. Przeznaczenie terenów wskazane w planie miejscowym umożliwi realizację nowych inwestycji, przy zminimalizowaniu ich oddziaływania na tereny sąsiadujące.

Ustalenia planu miejscowego umożliwiają osiągnięcie ładu przestrzennego, co wpłynie korzystnie na zagospodarowanie tej części miasta Kobyłki oraz polepszenie jakości warunków życia obecnych i przyszłych mieszkańców Kobyłki.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu Gmina Kobyłka będzie zobowiązana docelowo do realizacji zadania z zakresu inwestycji celu publicznego, polegającego na budowie drogi klasy lokalnej – ulicy Husarii.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. A w szczególności dotyczy to zachowania procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego, uzyskano wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne.

Projekt planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej do uchwalenia. Po uchwaleniu plan będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania pozwoleń na budowę.