

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: ORŁĄT LWOWSKICH, NADARZYŃSKĄ, HUSARII W KOBYŁCE – OBSZAR B



SPORZĄDZIŁ:
Burmistrz Miasta Kobylka

OPRACOWAŁ:
Zespół **Pracowni Urbanistycznej sp. z o.o.** w składzie:
mgr Wanda Stolarska – kierująca pracami zespołu projektowego, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-258
mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-348
mgr inż. Marta Choromańska

Warszawa 2012 rok
(11.10.2012 r.)

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Kobyłce
z dnia.....2012 roku

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

Na podstawie 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 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 uchwałą nr XXI/212/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 października 2012 r. zmieniającą 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 oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XXXII/233/01 z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XLIV/447/10 z dnia 25 maja 2010 roku, Rada Miejska w Kobyłce uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – 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 w sprawie 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 modernizacji, 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. Ilekcioć 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 $> 70 \text{ m}^3/\text{h}$; wydajności ujęcia $> 10\,000 \text{ m}^3/\text{dobę}$; 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 lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 budowlanych 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) **obiektach 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;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł 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 szczątek roślinnych i zwierzęcych;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
 - 16) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
 - 17) **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;
 - 18) **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;
 - 19) **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;
 - 20) **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;
 - 21) **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;
 - 22) **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;
 - 23) **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;
 - 24) **szyldzie** - 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 wzięte określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
 - 25) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
 - 26) **teren** - 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;
 - 27) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 28) **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 < 2000m²;
 - 29) **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;
 - 30) **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;
 - 31) **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;

- 32) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całej działki (budowlanej lub inwestycyjnej) wyrażony w procentach;
- 33) **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;
- 34) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchni 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,
- 35) **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 parkingu 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 m² 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 II

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 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, 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, urządzenia 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 ład 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 0,5m², 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 – 1000m²,
 - 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 modernizacji, 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 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 8) w zakresie zasad remontów, 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 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 średniego ciśnienia zlokalizowanej w ulicy Nadarzyńskiej lub Husarii;
 - e) odnośnie telekomunikacji - ustala się podłączenie do kablowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) odnośnie 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 pochodzącego 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 2000m²,
 - parkingi dla samochodów osobowych,
- b) uzupełniające:
- zieleni izolacyjna,
 - urządzenia wodne,
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - obiekty transportu samochodowego;
- 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 (dźwiękochłonna-izolacyjnych) o minimalnej wysokości 4m i długości, co najmniej równej budynkowi obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², 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,
- 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 sprzedażowej powyżej 2000m²,
 - 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 – 0.8,
 - k) maksymalna wysokość budynków usługowych i obiektów handlowych – 14m,
 - l) dopuszcza się, aby 5% powierzchni zabudowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży pow. 2000m² miało maksymalną wysokości 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,
 - stolarka otworów zewnętrznych w obrębie jednego budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
 - p) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych oraz pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 30m, wskazanego zgodnie 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 niepogarszający 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 1,13m² uzupełniony rurociągami drenażowymi o odpowiedniej średnicy po obu jego stronach;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4500m²,
 - 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 modernizacji, 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 wydzielania w obrębie tego terenu działek budowlanych zgodnie ustaleniami niniejszego paragrafu pkt 5;
 - b) ustala się następujące warunki parkingowe dla obsługi terenu **UC/U-3**:
 - dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – minimum 40 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług, z czego przynajmniej 3% stanowić będą miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - dla innych obiektów usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - minimum 35 miejsc postojowych na rowery,
 - potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki inwestycyjnej,
 - c) rekompensowanie miejsc postojowych, o którym mowa w pkt 7 lit. b) nie może odbywać się kosztem terenów zieleni izolacyjnej, w tym zieleni przyulicznej,
- 8) w zakresie zasady remontów, 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 zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez miejską sieć wodociagową 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 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 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 sprzedaży powyżej 2000m² 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 modernizacji, 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.

§ 10. 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;
- 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 modernizacji, 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 III

Postanowienia końcowe

§ 11. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kobyłce