

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców
w Kobyłce

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) w związku z Uchwałą Nr XV/161/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/233/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 maja 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady remontów, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **alternatywnych i niekonwencjonalnych źródeł energii** - należy przez to rozumieć kolektory i baterie słoneczne, pompy ciepłe, paleniska na biomasę i biogazy, energię geotermalną oraz inne ekologiczne źródła energii;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych, na których realizuje się inwestycję;
- 3) **gruncie naturalnym** – należy przez to rozumieć grunt, którego szkielet powstał w wyniku procesów geologicznych; do gruntów naturalnych zaliczamy grunt rodzimy i grunt nasypowy (grunt naturalny przerobiony w wyniku działalności człowieka);
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zagospodarowanie działki;
- 5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku (w tym poddasze);
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z unowocześnieniem, usprawnieniem oraz trwałym ulepszeniem (w tym remontem) istniejącego obiektu budowlanego, prowadzącym do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; ograniczenie nie dotyczy wysuniętych poza ten obszar schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 9) **nośnikach informacyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

- 11) **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 zabudowy nie wlicza się: pochylni i schodów zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykuszy i balkonów;
- 12) **przedsięwzięciu mogącym zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 13) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 14) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 16) **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;
- 17) **wskaźniku maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną maksymalną i minimalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całej działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 19) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki budowlanej wyrażony w procentach.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami;
- 6) drzewo o znaczeniu krajobrazowym.

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) napowietrzna linia energetyczna SN ze strefą oddziaływania.

§ 2. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług i handlu;
- 2) **1 KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) **1 KDD – 2 KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, nośników informacyjnych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:
 - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m² na terenie jednej działki budowlanej,
 - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - w formie wolnostojących nośników reklamowych,
 - w formie bannerów,
 - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
 - jako reklam remontowych,
 - na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) warunki umieszczania nośników informacyjnych: dla elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
 - d) w zakresie lokalizacji szyldów:
 - dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m² na terenie jednej działki budowlanej,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
 - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
 - zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń od strony terenów publicznych:
 - a) nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, na podmurówce o wysokości nie przekraczającej 30 cm ponad poziom gruntu,
 - b) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych murowanych,

- c) zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń z odpadów metalowych i blach.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej niniejszym planem,
 - b) ustala się ochronę obszaru izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez wprowadzenie zakazu:
 - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - rolniczego wykorzystania ścieków oraz prowadzenia intensywnego nawożenia,
 - przechowywania i składowania substancji toksycznych, promieniotwórczych i innych substancji stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych,
 - prowadzenia robót mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy),
 - c) dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem,
 - e) zakaz poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin na terenie objętym planem;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się strefę ochronną wokół drzewa (dębu) o znaczeniu krajobrazowym, określonego na rysunku planu - o promieniu 5,0 m od osi pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu; w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - d) zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - e) nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa;
- 3) nakazuje się maksymalną ochronę pozostałego starodrzewu dębowego polegającą na:
 - a) lokalizowaniu budynków w sposób niezagrożający uszkodzeniem pnia drzewa,
 - b) ochronie systemu korzeniowego drzew w związku z wykopami pod sieci instalacyjne,
 - c) w przypadku zamiaru wycinki drzewa należy uzyskać na to zgodę według przepisów odrębnych;
- 4) Ustala się ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu; ewentualne zmiany nie mogą powodować zmiany spływu wód opadowych oraz szkód na działkach sąsiednich; warstwy humusu z terenu przeznaczonego pod zabudowę należy zdjąć i zabezpieczyć w czasie budowy w celu ponownego ich wykorzystania.

§ 5. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD i 2KDD stanowią tereny ogólnodostępne;
- 2) nakazuje się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;
- 3) dopuszcza się wyposażenie dróg publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych dróg publicznych.

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

§ 7. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

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

§ 8. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 10.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD stanowi istniejący ciąg komunikacyjny obsługujący fragment obszaru objętego planem od strony północnej.

2. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług i handlu co najmniej 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni handlowej lub usługowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca dla handlu i 2 miejsca dla pozostałych usług w przypadku powierzchni odpowiednio handlowej lub usługowej poniżej 100 m²;
- 3) na działce o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) doprowadzenie wody w oparciu o istniejącą sieć wodociągów miejskich w ul. 1KDZ (ul. Ks. M. Załuskiego) i w ul. 2KDD (ul. Powstańców), oraz projektowaną sieć w ul. 1KDD (ul. Roślana),
 - b) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji komunalnej w ul. 1KDZ (ul. Ks. M. Załuskiego) oraz w ul. 1KDD (ul. Ks. W. Roślana) i 2KDD (ul. Powstańców);
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu 1MN/U odprowadzenie na własny teren nieutwardzony lub do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych znajdujących się na działce własnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się kierowania spływu wód na działki sąsiednie,
 - c) przyjęta wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla realizacji inwestycji musi zapewnić odbiór wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów, dróg i parkingów,
 - d) z terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem literowym przeznaczenia terenu 1 KDZ (ul. Ks. M. Załuskiego) odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) z terenów komunikacji, oznaczonych symbolami literowymi przeznaczenia terenu 1 KDD i 2 KDD odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez system studni chłonnych do ziemi, pod warunkiem ich podczyszczenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania dla projektowanej zabudowy,
 - b) zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o sieć gazową w ul. 1KDZ oraz 1KDD i 2KDD,
 - c) zachowuje się istniejące elementy sieci gazowej z możliwością ich remontów i przebudowy,
 - d) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami szczegółowymi,
 - e) dopuszcza się realizację zbiorników na gaz płynny;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się dla całego obszaru planu zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową, energię elektryczną, a także drewno opałowe,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3% oraz gazu płynnego, a także innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne i niekonwencjonalne źródła energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie w granicach ulic,
 - b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linie rozgraniczające dróg,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach terenu 1MN/U;
- 7) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących masztów, stanowiących konstrukcje nośne dla urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowych, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o maksymalnej wysokości 30,0 m od poziomu terenu, w formie imitacji drzew o gatunku tożsamym z występującymi na terenie 1MN/U;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wydzielenie na każdej działce budowlanej miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorczyh pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych,
 - c) odzysk i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie się odbywało na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych i handlu oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U** (o powierzchni około 0,53 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - zabudowa usług nieuciążliwych i handlu,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garażowe, wolnostojące;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Ks. M. Załuskiego),
- 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej dróg 1KDD (ul. Ks. W. Rosłana) i 2KDD (ul. Powstańców),
- 5,0 m od osi pnia drzewa o znaczeniu krajobrazowym, wskazanego na rysunku planu,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50%,

d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

f) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i handlowej – 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5,0 metrów,

h) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; zabrania się realizacji dachów o spadkach niesymetrycznych,

i) kolorystyka budynków:

- dla elewacji: kolory tynków pastelowe, dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów naturalnych tj. cegły, okładzin kamiennych, drewna w ich naturalnym kolorze,
- dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy,
- zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
- zakaz stosowania na ścianach okładzin z PCV oraz okładzin z blachy lub szkła;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²,
- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 14 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego z którego następuje wjazd na działkę budowlaną 45° - 90°,

b) ustalenia lit. a nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub wydzielania nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów,

c) w granicach planu nie wskazuje się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustalenia zawarte w pkt 3 lit. a tiret pierwszy mają zastosowanie także dla nowo wydzielanych działek budowlanych;

- 5) szerokość dojazdów wewnętrznych (nie publicznych) do projektowanych działek ustala się na minimum 6,0 m;
- 6) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §10 ust. 2;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz od ulicy klasy zbiorczej 1 KDZ;
- 8) przez teren przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia, dla których obowiązuje określenie strefy oddziaływania po 7,5 m od osi linii, realizacja inwestycji w tej strefie wg przepisów odrębnych;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 10) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Ks. M. Żałuskiego - o powierzchni około 0,01 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się północną linię rozgraniczającą ulicy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach objętych planem – 1,4 m,
 - c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (ul. Ks. W. Roślana - o powierzchni około 0,17 ha) i **2KDD** (ul. Powstańców - o powierzchni około 0,02 ha) ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD - 11 m,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD - od 11 do 14 m – wg rysunku planu,
 - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obsługi obiektów i lokali usługowych w liniach rozgraniczających dróg,

- d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających ulicy umieszczanie: obiektów małej architektury, takich jak: ławki, tablice informacji miejskiej; trawników, zieleni, innych elementów wyposażenia ulicy jak oświetlenie;,
 - e) przy skrzyżowaniu drogi 1 KDD z drogą 1KDZ obowiązuje wydzielenie trójkąta widoczności o wymiarach min. 5,0 x 5,0 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 11;
 - 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 15. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce uchwalony uchwałą nr XXIX/212/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2001 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miasta