

## UCHWAŁA Nr .....

Rady Gminy Jabłonna z dnia .....

### w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna XXXIX/342/2017 z dnia 31 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

### § 1.

**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie, zwany dalej "planem".**

**2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:**

- a) obszar oznaczony symbolem A: od północy: północna granica działki ew. nr 646/2 i południowa granica działki ew. nr 1449/112 (ulicy Złotej Renety), od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 654/2, od południa: oś istniejącej jezdni ul. Modlińskiej, od zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 646/1 i 646/2.
- b) obszar oznaczony symbolem B: od północy: południowa i wschodnia granica działki nr ew. 1449/112 (ulicy Złotej Renety), zachodnia granica dz. ew. nr 1449/100, południowa linia rozgraniczająca alei Kardynała Stefana Wyszyńskiego, od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 1449/147 oraz zachodnie granice działek ew. nr: 667/2, 1449/89, 1449/87, 1449/153, od południa: południowa linia rozgraniczająca ul. Szkolnej oraz oś istniejącej jezdni ul. Modlińskiej, od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 656.

**3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**

**4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

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

### § 2.

**1. 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

### § 3.

**1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **MN-U**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 3) teren zabudowy usług administracji: **UA**;
- 4) teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego: **UBp**;
- 5) teren komunikacji samochodowej: **KS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 7) teren dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) granica oraz symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 9) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych.

**4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:**

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
- 3) oznaczenia jednostek terenowych – **A, B**.

### § 4.

**1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**

- 1) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej dopuszczalnej do zagospodarowania;
- 3) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej dopuszczalnej do zagospodarowania;
- 5) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) "**usługi publiczne**" należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, sportu, rekreacji, turystyki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, gastronomi, uzbrojenia terenu;
- 9) "**uciążliwościach**" należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 10) "**wydzielenie wewnętrzne**" – należy przez to rozumieć wydzielenie części terenu, na których wprowadza się dodatkowe ustalenia ograniczające lub wzbogacające ustalenia obowiązujące na danym terenie.

**2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### **§ 5.**

#### **1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części zrealizowanych w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem, że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych, lecz wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;

#### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie –  $70^{\circ} \div 110^{\circ}$  w stosunku do pasa drogowego;
  - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

#### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

- a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią drogi oznaczone symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD** wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczona symbolem:
    - **A1.KDL** – ul. Modlińska;
    - **B2.KDL** – ul. Modlińska;
    - **B3.KDL** – ul. Szkolna;
    - **B1.KDD**;
  - c) oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, na który składa się ul. Złotej Renety.
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - f) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - g) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty;
  - h) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego;
  - i) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;
  - j) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
  - k) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - l) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - m) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - n) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
    - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
  - o) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:
- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
  - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
  - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

## **6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej i lokalnej;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej od poziomu terenu – 15 m;
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 70 mm;
  - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, po uzdatnieniu wody do celów użytkowych;

- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  63 mm;
  - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej oddania do użytkowania;
  - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do gruntu;
  - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.;
  - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - b) na terenach **MN-U** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

### **7. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

## **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

### **§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN-U, B2.MN-U ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- c) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej w pasie 60 m od linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;
- 3) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej w formie plombowej bądź w formie małych domów mieszkalnych do 8 lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) dojazdów;
  - d) uzbrojenia terenu;
  - e) budynków garażowych;
  - f) budynków gospodarczych.
- 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
  - 6) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych od ulicy Modlińskiej oraz przed elewacją budynku mieszkalnego bądź usługowego;
  - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 1,5;
  - 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki;
  - 9) ustala się dla budynków usługowych i mieszkalnych od strony ulicy Modlińskiej rozróżnienie elewacji poprzez zaznaczenie poziomych podziałów;
  - 10) ustala się dla budynków usługowych i mieszkalnych od strony ulicy Modlińskiej wykształcenie linii gzymsu dachowego bądź attyki;
  - 11) zakazuje się na elewacjach stosowania materiałów z blach lub z PCV;
  - 12) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
  - 13) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 14) ustala się nakaz nasadzeń od ulicy Modlińskiej drzew gatunków rodzimych z wyłączeniem topoli, w przypadku odsunięcia budynków od nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 10 m;
  - 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;
  - 16) ustala się minimalną wysokość zabudowy od strony ulicy Modlińskiej – 2 kondygnacje – 8 m;
  - 17) ustala się maksymalną wysokość zabudowy od strony ulicy Modlińskiej – 2 kondygnacje – 10 m;
  - 18) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m;
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
  - 19) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - 20) ustala się stosowanie dla budynków mieszkalnych i usługowych od ulicy Modlińskiej dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 36<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> z kalenicą równoległą do osi ulicy Modlińskiej;
  - 21) dla dachów dwuspadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 22) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 23) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni oraz szarości;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren **B2.MN-U** częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizowania usług w formie kontenerowych pawilonów, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych.

## **§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B3.MN-U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;

- b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) dojazdów;
  - e) uzbrojenia terenu;
  - f) budynków garażowych;
  - g) budynków gospodarczych.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 10) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 13) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) ustala się dojazdy do obiektów i lokali usługowych wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1.KDD**;

### **2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren znajduje się częściowo we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

### **4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
- a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) zakazuje się lokalizowania usług w formie kontenerowych pawilonów, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych.

## **§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UP ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa usług publicznych;
  - b) plac publiczny.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią piętrową wzbogacającą układ placu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;

- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów czterospadowych;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) na terenie **B1.UP** znajduje się obiekt podlegający ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych oficyna zachodnia wpisana do rejestru zabytku pod numerem 1037/40;
- 2) teren **B1.UP** w całości znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

## **§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B2.UP ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usług publicznych;

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 100 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 13 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się granicę wydzielenia wewnętrznego A na terenie, którego dopuszcza się odtworzenie oficyny wschodniej o parametrach oficyny zachodniej.

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren **B2.UP** częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m.

### **5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

## **§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UA ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usług administracji.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;



- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów czterospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 32<sup>0</sup> - 42<sup>0</sup>;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) na terenie znajduje się obiekt podlegający ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych tzw. Stara Poczta wpisany do rejestru zabytku pod numerem 1037/40;
- 2) teren znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 29 m.

## **§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UBp ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usług bezpieczeństwa publicznego;

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;
  - d) budynków garażowych;
  - e) budynków gospodarczych.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 13 m;
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 7) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy w układzie wolnostojącym – 30 m.

## **§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.KS ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: teren komunikacji samochodowej – parking naziemny;

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;

- c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej;

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 22 m.

### **§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A1.KDL, B2.KDL, B3.KDL, ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy lokalnej;

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - a) teren **A1.KDL** od zachodu i wschodu z dalszym ciągiem ul. Modlińskiej;
  - b) teren **B2.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem ul. Modlińskiej
  - c) teren **B3.KDL** od wschodu z dalszym ciągiem ul. Szkolnej
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **A1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
  - b) dla terenu **B2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu
  - c) dla terenu **B3.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu

#### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) tereny **B2.KDL** i **B3.KDL** częściowo znajdują się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### **§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.KDD ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy dojazdowej;

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od wschodu z ul. Pańską;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

#### **2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### **3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

#### **4. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku służącemu infrastrukturze technicznej w sposób dotychczasowy z możliwością jego przebudowy.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30% - słownie: trzydzieści procent.**

**§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.**

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