

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Jabłonna z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 XXVIII/268/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów, 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 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów, zwany dalej "planem".**
- 2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:** od północny – północna i wschodnia granica działki o nr ew. 4-149, południowa granica działki o nr ew. 1016/3, od wschodu – wschodnia granica działki o nr ew. 530 (ul. Strażacka), zachodnia, północna i wschodnia granica działki o nr ew. 11/4, wschodnia granica działki o nr ew. 530 (ul. Strażacka), zachodnia granica działki o nr ew. 729/4 (ul. Partyzantów), od południa – południowo-wschodnia granica działek o nr ew. 59/1, 59/2, południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 59/2, 55, 53, północno-zachodnia granica działki o nr ew. 53, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 516/1 (ul. Piękna), południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), wschodnia i południowa granica działki o nr ew. 303/4, wschodnia, południowa i zachodnia granica działki o nr ew. 303/5, zachodnia granica działki o nr ew. 303/4, południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), południowo-wschodnia granica działek o nr ew. 1123/102, 1123/24, 1123/23, południowa granica działek o nr ew. 1123/22, 2196/2, 1123/18, 1123/17, 1123/16, 1123/15, 1123/14, 1123/13, 1123/12, 1123/11, 1123/69, 2401, 1123/7, 1123/6, 1123/5, 1123/4, 1123/3, zachodnia granica działek o nr ew. 1123/3, 123/95, południowa i zachodnia granica działki o nr ew. 1123/103, południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), od zachodu – wschodnia granica działki o nr ew. 8-144.
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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.;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowy, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) 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: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową centrową: **MN-U1**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MNi/U**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych: **MNL**;
- 8) teren zabudowy usługowej i usług publicznych: **U-UP**;
- 9) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 10) teren zabudowy usług oświaty: **UO**;
- 11) teren zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej: **UO-UZ**;
- 12) teren zieleni parkowej: **ZP**;
- 13) teren lasu: **ZL**;
- 14) teren komunikacji kolejowej: **KK**;
- 15) teren obsługi komunikacji samochodowej: **KSO**;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 17) teren dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**.
- 18) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 19) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 20) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 9) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

§ 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) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) **"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 dopuszczonej do zagospodarowania;
- 4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) **"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 dopuszczonej do zagospodarowania;

- 6) **"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;
 - 7) **„uciążliwość"** 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;
 - 8) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **"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;
 - 10) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, sportu, rekreacji, turystyki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej.
 - 11) **„usługi centrotwórcze"** należy przez to rozumieć funkcje usługowe nieuciążliwe lokalizowane w centrum miejscowości z zakresu kultury, administracji, zdrowia, sportu, handlu, zamieszkania zbiorowego itp związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców miejscowości.
- 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 liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym lub szeregowych oraz budynków gospodarczych i garażowych 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 przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, dach;
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych.
- 4) 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;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 10) 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 linii kolejowych i uzbrojenia terenu;
- 2) dla terenów **MN, MNi** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów **MN/U, MNi/U, 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, U-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;
- 5) dla terenu **UO** 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;
- 6) dla terenu **UO-UZ** 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 domy opieki społecznej.

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) równolegle lub prostopadle 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 w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - **1.KDL** – ul. Żeligowskiego;
 - **2.KDL** – ul. Bagienna;
 - **1.KDD** – ul. Strażacka;
 - **2.KDD** – ul. Piękna;
 - **3.KDD** – ul. Wileńska;
 - **4.KDD** – ul. Poprzeczna;
 - **5.KDD** – ul. Kolejowa;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:
 - **1.KDL** – ul. Żeligowskiego;
 - **2.KDL** – ul. Bagienna;
 - **1.KDD** – ul. Strażacka;
 - **2.KDD** – ul. Piękna;
 - **3.KDD** – ul. Wileńska;
 - **4.KDD** – ul. Poprzeczna;
 - **5.KDD** – ul. Kolejowa;
 - **1.KDW** – ul. Żeligowskiego;
 - **1.KPJ**;
 - **2.KPJ** – ul. Piękna;
 - **3.KPJ** – ul. Leśna;
 - **4.KPJ** – ul. Leśna;

- **5.KPJ** – ul. Żeligowskiego;
- **6.KPJ** – ul. Kolejowa.

oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, na który składają się ul. Kolejowa oraz ul. Partyzantów.

- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług oświaty;
 - g) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego;
 - h) 2 miejsca postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;
 - i) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
 - j) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - k) 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;
 - l) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - m) 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.
 - n) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² 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, dróg wewnętrznych oraz komunikacji pieszo-jezdnej i pieszo-rowerowej;
 - 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, z wyłączeniem terenów leśnych;
 - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej od poziomu terenu – 30 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 uzdatnianiu wody do celów użytkowych;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 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) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
 - e) 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) jakość odprowadzanych do gruntu wód opadowych i roztopowych powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z 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 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 Ø 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 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, MNi, MN/U, MNi/U, 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;
 - 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 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) zieleni urządzonej;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.

- 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 – 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60 % powierzchni działki budowlanej na terenie: **1.MN**;
 - b) 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach: **2.MN, 3.MN, 4.MN**.
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich 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.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;

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 lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) zieleni urządzonej;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6 na terenach **2.MNi, 6.MNi**;
 - c) maksymalny – 0,8 na terenach **1.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 7.MNi**;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w układzie wolnostojącym – 800 m²;
 - b) w układzie bliźniaczym – 450 m²;
 - c) w układzie szeregowym – 350 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki
 - w układzie wolnostojącym – 800 m²;
 - w układzie bliźniaczym – 450 m²;
 - w układzie szeregowym – 350 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 6.MNi, 7.MNi** częściowo znajdują 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 obniżień dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) teren **4.MNi** częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące: 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) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
 - f) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 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 – 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 70 % powierzchni działki budowlanej na terenie **3.MN/U**;
 - b) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie **2.MN/U**;
 - c) 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie **1.MN/U**;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;

- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U1, 2.MN-U1, 3.MN-U1 ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

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) zieleni urządzonej;
 - g) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 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 – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 60 % powierzchni działki
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **2.MN-U1** i **3.MN-U1** częściowo znajdują 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 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) zieleni urządzonej;
 - g) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 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 – 1,0 na terenie **4.MN-U**;
 - c) maksymalny – 0,6 na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) 50 % powierzchni działki na terenie **4.MN-U**;
 - b) 40 % powierzchni działki na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie **4.MN-U**;
 - b) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **5.MN-U** i **6.MN-U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MNi/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) towarzyszące: 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 lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
 - f) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalań jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w układzie wolnostojącym – 800 m²;
 - b) w układzie bliźniaczym – 450 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki
 - w układzie wolnostojącym – 800 m²;
 - w układzie bliźniaczym – 450 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNL, 2.MNL, 3.MNL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

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) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) zieleni urządzonej;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalań, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się wyłączenie gruntów z produkcji leśnej o powierzchni maksymalnie 400 m² na jednej działce;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1350 m²;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu **3.MNL** w całości oraz teren **2.MNL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1350 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **2.MNL** 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 obniżień dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U-UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
 - b) zabudowa usług publicznych;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków garażowych i gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych 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, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny 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.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.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) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych 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, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.UO, 2.UO ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) Podstawowe: zabudowa usług oświaty;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,5;

- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 70 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
 - b) gospodarczych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych 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, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO-UZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego – dom zakonny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - b) gospodarczych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych 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, brązu oraz szarości;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zielen parkowa.

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) uzbrojenia terenu.

2) zakaz zabudowy;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: las.

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

1) zakaz zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: urządzenia transportu kolejowego;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) uzbrojenia terenu;

b) infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;

2) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KSO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z komunikacją samochodową;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) budynków garażowych do pięciu stanowisk łącznie;

b) obiektów małej architektury;

c) dojazdów;

d) uzbrojenia terenu;

e) zieleni urządzonej;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,01,

b) maksymalny – 0,6;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²

6) ustala się maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;

7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;

8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych 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, brązu oraz szarości;

- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- a) teren **1.KDL** od północnego-wschodu z ul. Partyzantów, od południowego-zachodu z dalszym ciągiem ul. Bagiennej
 - b) teren **2.KDL** od wschodu z ul. Partyzantów
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
 - b) dla terenu **2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- a) teren **1.KDD** od północny z ul. Kolejową, od wschodu z ul. Partyzantów
 - b) teren **2.KDD** od północny z ul. Kolejową;
 - c) teren **5.KDD** od wschodu z ul. Kolejową.
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.
 - b) dla terenu **2.KDD** na min 10 m;
 - c) dla terenu **3.KDD** na min 6 m; oraz zgodnie z rysunkiem planu
 - d) dla terenu **4.KDD** na min 8 m;
 - e) dla terenu **5.KDD** na min 10 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.KDD, 3.KDD i 5.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) teren **5.KDD** znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony północnej z dalszym ciągiem ul. Żeligowskiego;

- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym teren **6.KPJ** od zachodu i wschodu z ul. Kolejową;
3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
a) dla terenu **1.KPJ** na min 6 m;
b) dla terenu **2.KPJ** na min 5 m;
c) dla terenu **3.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla terenu **4.KPJ** na min 5 m;
e) dla terenu **5.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu;
f) dla terenu **6.KPJ** na min 10 m;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu **4.KPJ** i **5.KPJ** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **2.KPJ**, **4.KPJ** i **6.KPJ** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
2) teren **6.KPJ** znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
2) ustala się szerokość komunikacji w liniach rozgraniczających na min 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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