

Uchwała nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia

**w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno –
zachodniej części wsi Boża Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałami: nr XXIV/295/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno - zachodniej części wsi Boża Wola zmienioną uchwałą nr XLIV/496/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2022 r. stwierdzają że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan obejmuje obszar którego granice przebiegają następująco: od zachodu: - granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Nowy Dwór Mazowiecki, od północy – granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Wieliszew, od wschodu - wschodnia granica działki drogowej ulicy Leśnej, od południa – południowa granica działki drogowej ulicy Magnolii, oś jezdni ulicy Klonowej, północna granica działki drogowej ulicy Modlińskiej.

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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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.;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 ekstensywnej: **MNe**;
- 3) teren zabudowy usług nieuciążliwych z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodziną intensywną: **U-MNi**;
- 4) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 6) teren lasu: **ZL**;
- 7) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 8) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 9) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 11) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 12) teren ciągu pieszo – jezdnego: **KPJ**.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica gminy;
- 2) sieć kanalizacyjna tłoczna;
- 3) przepompownia ścieków;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) Granica Obszaru Natura 2000 – Ostoja Nowodworska.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 4) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje 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;
- 5) **"przeznaczenie uzupełniające"** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 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) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 9) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, a także zieleni publicznej;
- 10) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem, na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami;

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. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu 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 gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, nadbudowy 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 niezwiększający 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 lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku taki jak: wykusze, balkony, dach,
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, szarego, oraz kolory: czarny i grafitowy;
- 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 20 % powierzchni wyłącznie jednej elewacji budynku.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN**, **MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

- 5) dla terenów **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
- 6) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² na terenie **MNe**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 900 m² na terenie **MN**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² na terenie **U-MNi** dla zabudowy usługowej,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenie **U-MNi** zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - e) minimalna powierzchnia działki – 600 m² na terenie **U-MNi** dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - f) minimalna powierzchnia działki – 400 m² na terenie **U-MNi** dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - g) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie **UP**,
 - h) minimalna powierzchnia działki – 1200 m² na terenie **U**,
 - i) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach na terenach **MNe**,
 - j) minimalna szerokość frontu działki – 22 m na terenach na terenach **MN**,
 - k) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - l) minimalna szerokość frontu działki – 10 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
 - m) minimalna szerokość frontu działki – 8 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie szeregowej,
 - n) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **UP**,
 - o) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **U**;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Ustala się następujące 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.KDZ, 1.KDL, od 1.KDD do 8.KDD**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg zlokalizowanych na terenie opracowania, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KWD, 5.KDW, 6.KDW, 1.KPJ**;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej,
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 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,
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

6. Ustala się następujące 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 dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych, ciągu pieszo-jezdnego, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) dopuszcza się stosowania rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów;
 - d) dopuszcza się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), stosowanie rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - f) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 40 mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - 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 sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, z wyłączeniem istniejących budynków z przydomowymi oczyszczalнями ścieków,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 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 ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się na terenach prowadzonej działalności usługowej neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi,
- 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 z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych 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 jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje 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,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach **MN, MNe** 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 i wewnętrznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie w miejscu ich wytworzenia.
- 7. Ustala się następujące sposoby 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.
- 8. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 1.KPJ, 1.UP.**
- 9. 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.**

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
- a) **podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) **uzupełniające:** zabudowa usług nieuciążliwych, w pasie nieprzekraczającym 50 m od linii rozgraniczającej dróg **1KDZ, 1KDL;**
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie wzdłuż terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDL,**
 - c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - d) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,

- maksymalny – 0,6,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - dla budynków usługowych: 8 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - j) dopuszcza się dachy płaskie,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m²;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) przez tereny **1MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** przebiega kolektor zbiorczy Ø 800, w rejonie kolektora zabudowa i zagospodarowanie działki winno uwzględniać możliwość dostępu do sieci.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
- a) **podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
 - b) **uzupełniające:** zabudowa usług nieuciążliwych na terenach **1MNe, 2MNe i 5MNe** w pasie nieprzekraczającym 50 m od linii rozgraniczającej dróg **1KDL i 1KDZ;**
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie wzdłuż terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ i 1KDL,**
 - c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - d) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego – w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,3,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu **1MNe, 2MNe, 5MNe** - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów: **3MNe, 4MNe, 6MNe, 7MNe** - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - dla budynków usługowych: 8 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - j) dopuszcza się dachy płaskie,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1200 m² dla terenów **1MNe, 2MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe,**
 - 1000 m² dla terenów **3MNe, 4MNe.**

§ 8. Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodzinna intensywną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MNi ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - uzbrojenia terenu,

- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
- d) nakazuje się zharmonizowanie przylegających wzajemnie segmentów zabudowy bliźniaczej i szeregowej w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości oraz geometrii dachu,
- e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,2,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
- j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej: 1200 m²,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 600 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 500 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej.

§ 9. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako lokal mieszkalny w budynku usługowym, bądź budynek mieszkalny jednorodzinny towarzyszący zabudowie usługowej,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,5,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje - 12 m,
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje – 9 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

§ 10. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,

- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 11. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 12. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** infrastruktura kanalizacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budowli do 6 m,
 - d) ustala się stosowanie dachów płaskich,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

§ 13. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy zbiorczej – jako droga powiatowa nr 1817;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem drogi publicznej powiatowej o nr 1817,
 - b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony południowej z drogą wojewódzką nr 630,
 - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, część drogi poza granicami planu.

§ 14. Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem ulicy Dębowej na terenie gminy Wieliszew,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 14,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 5.KDD od strony południowej z dalszym ciągiem drogi dojazdowej,
 - b) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KDD na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2KDD na min. 8 m,
 - dla terenu 3KDD na min. 8 m,
 - dla terenu 4KDD na min. 12 m,
 - dla terenu 5KDD na min. 6 m część drogi poza granicami planu,
 - dla terenu 6KDD na min. 8 m,
 - dla terenu 7KDD na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 8KDD na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1.KDW** na min. 8 m,
 - b) dla terenu **2.KDW** na min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu **3.KDW** na min. 6 m,
 - d) dla terenu **4.KDW** na min. 5,5 m.

§ 17. Dla terenu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na min. 4 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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