

**UCHWAŁA NR XLI/ 350/2005
RADY GMINY JABŁONNA
z dnia 31 sierpnia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jabłonna, północnej części wsi Boża Wola.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz.717 z późn. zm.), oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XIV/105/2003 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, północnej części wsi Boża Wola, Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, północnej części wsi Boża Wola, zwany dalej planem.

§2

Granice obszaru objętego uchwałą wyznaczają:

- 1) od wschodu – granica lasów państwowych;
- 2) od południa – oś pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 630,
- 3) od zachodu – granica gminy;
- 4) od północy – granica gminy i droga leśna lasów państwowych uroczyska Kadzielnia.

§3

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały - zwany dalej tekstem planu;
- 2) załącznik graficzny nr 1 wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

R o z d z i a ł 1

Ustalenia ogólne

§4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć wytwórczość dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, której uciążliwość nie wykracza poza pomieszczenia przeznaczone pod ten cel;
- 2) drobnym detalu architektonicznym - należy przez to rozumieć elementy wystroju elewacji budynku; w szczególności gzymsy, cokoły, kolumny, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, zwieńczenia kominów i.t.p,

- 3) drogach lub ulicach publicznych – należy przez to rozumieć drogi o których mowa, w ustawie o drogach publicznych;
- 4) drogi wewnętrzne – należy przez to rozumieć wydzielone tereny dojścia i dojazdu do działki budowlanej, zapewniające dostęp do drogi publicznej
- 5) elementach wyposażenia przestrzeni publicznych – należy przez to rozumieć: obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pacholki, pojemniki na kwiaty itp;
- 6) froncie działki – należy przez to rozumieć bok, lub boki działki przylegające do ulicy publicznej;
- 7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków projektowanych na działce (zespołe działek należących do jednego inwestora) liczony w obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni działki;
- 8) kompensacji przyrodniczej - należy przez to rozumieć zespół działań, o których mowa w prawie ochrony środowiska;
- 9) kondygnacji użytkowej lub poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami, których parametry techniczne spełniają wymogi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 10) lesie – należy przez to rozumieć teren, którego cechy odpowiadają definicji lasu umieszczonej w ustawie o lasach;
- 11) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym może być realizowana zabudowa przy czym, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 12) nawierzchni przepuszczalnej – należy przez to rozumieć nawierzchnię umożliwiającą infiltrację wód opadowych, w szczególności nawierzchnię z kostki brukowej, elementów ażurowych, grysu, żwiru;
- 13) oznaczenie (symbol) terenu - należy przez to rozumieć indywidualne oznaczenie terenu składające się z cyfr arabskich i liter w którym, litery określają przeznaczenie terenu, a liczba - numer przypisany w celu jednoznacznej identyfikacji terenu w obszarze objętym planem;
- 14) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przy czym, nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną terenów z nawierzchnią żwirową, grysową lub zbudowaną z ażurowych elementów;
- 15) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 16) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcje, które można realizować jednocześnie lub zamiast funkcji podstawowych po spełnieniu określonych warunków dopuszczających;
- 17) rozbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury budynku;
- 18) składach – należy przez to rozumieć zarówno składowanie towarów na placu jak i magazynowanie ich w budynkach i budowlach;
- 19) uciążliwościach - należy przez to rozumieć emisję substancji lub energii mogących mieć wpływ na środowisko lub zdrowie ludzi, w szczególności promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, odory i zanieczyszczenia;
- 20) usługach - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, inne budynki lub ich wydzielone części, obiekty budowlane i place służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 21) usługach lokalnych podstawowych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności rozumianej jako mieszkańcy obszaru opracowania i terenów sąsiednich - w szczególności: usługi oświaty, opieka społeczna, administracja, banki,

- handel, gastronomia, biura, usługi kultury, usługi zdrowia, usługi związane z odnową biologiczną i pielęgnacją urody, usługi łączności, punkty drobnych napraw, pralnie itp.;
- 22) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi nie przekracza norm określonych prawem i jest ograniczona do granic działki własnej;
 - 23) usługach o znaczeniu ponadlokalnym - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb nie tylko społeczności lokalnej;
 - 24) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji eksponowanej w pierzei ulicy do kalenicy dachu lub attyki - w przypadku dachów płaskich.

§5

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6

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

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe przeznaczenia ustalonego dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, będące składową symbolu terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany;

- 1) minimum 70% działki aktywne biologicznie;
- 2) granice istniejących własności;
- 3) postulowana parcelacja terenu;
- 4) postulowane drogi wewnętrzne;
- 5) kolektor 800 mm;
- 6) linie wymiarowe;
- 7) oznaczenie miejsca dostępu do drogi wojewódzkiej nr 630 z układu drogowego obszaru opracowania;
- 8) oznaczenie istniejących zjazdów indywidualnych na drogę wojewódzką 630;
- 9) oznaczenie kwartałów zabudowy;
- 10) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 11) granica kompleksów lasów ochronnych;
- 12) granica ochrony zabytkowego fortu XVIII „Boża Wola”;

13) granice dolinek smużnych.

§7

Przeznaczenie terenu i strefowanie funkcjonalne

1. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zwanym dalej studium, plan ustala, że wiodącą funkcją obszaru objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności ok. 0,2 (max. 0,3).
2. Plan ustala następujący podział funkcjonalny obszaru opracowania:
 - 1) strefę terenów zabudowy mieszkaniowej tworzą tereny oznaczone **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**, przeznaczone pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;
 - 2) strefę zabudowy usługowej tworzą tereny oznaczone **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, przeznaczone pod **usługi nieuciążliwe** zwane dalej usługami;
 - 3) strefę terenów zieleni tworzą:
 - a) tereny oznaczone **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** pozostawione jako **las**;
 - b) teren oznaczony **ZP** przeznaczony pod **park z zabytkowym fortem**;
 - c) teren oznaczony **ZI/ZP**, przeznaczony pod **zieleń urządzoną** o funkcji izolacyjnej;
 - 4) układ dróg publicznych powiązany z systemem infrastruktury technicznej tworzą:
 - a) teren oznaczony **KDGP** przeznaczony pod **ulicę główną ruchu przyspieszonego**;
 - b) teren oznaczony **KDZ** przeznaczony pod **ulicę zbiorczą**;
 - c) tereny oznaczone **1KDL, 2KDL, 3KDL** przeznaczone pod **ulice lokalne**;
 - d) tereny oznaczone **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** przeznaczone pod **ulice dojazdowe**;
 - 5) publiczny ciąg pieszy tworzy teren oznaczony **KX**,
 - 6) teren parkingu publicznego oznaczony **KS**.

§8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan uznaje, że historycznie ukształtowanymi cechami zagospodarowania, które decydują o charakterze krajobrazu kulturowego oraz stanowią podstawę do kształtowania ładu przestrzennego obszaru opracowania, są:
 - 1) układ dróg realizujących połączenia ponadlokalne:– droga wojewódzka nr 630, droga powiatowa nr 1817, droga powiatowa nr 1619;
 - 2) dominanta zabytkowego fortu XVIII „Boża Wola”, zwanego dalej zabytkowym fortem;
 - 3) lasy i zadrzewienia z przewagą drzewostanu sosnowego na wzniesieniach wydmowych;
 - 4) kubatura i charakter dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postrzeganej jako budynek parterowy z użytkowym poddaszem o dachu dwuspadowym.
2. Plan uznaje, że niepożądanymi cechami zagospodarowania przestrzennego, które zakłócają ład przestrzenny, i które należy stopniowo eliminować z obszaru opracowania są:
 - 1) brak strefowania funkcjonalnego realizującego wiodącą funkcję miejscowości zdefiniowaną w studium a przytoczoną w §7, ust 1;
 - 2) parcelacja na działki o różnorodnym, najczęściej nieforemnym, podłużnym kształcie, z bardzo wąskim lub bardzo szerokim frontem;
 - 3) chaos wyrazu architektonicznego budynków, budowli i urządzeń, w tym reklam i ogrodzeń - wykluczający identyfikację i kształtowanie lokalnej tożsamości krajobrazu kulturowego;
 - 4) nadmiar obiektów gospodarczych, tymczasowych, prowizorycznych oraz zaniedbanych lub opuszczonych, negatywnie wpływających na estetykę krajobrazu kulturowego;

- 5) różnorodność ogrodzeń i tendencja do stosowania ogrodzeń całkowicie uniemożliwiających penetrację wzrokową na przedogródki i fronty budynku z ulic publicznych co obniża jakość przestrzeni publicznych ;
 - 6) zaniedbania w gospodarce drzewostanem, które przejawiają się w:
 - a) nadmiarze zadrzewień obcych siedliskowo, w tym szczególnie topoli, klonu jesionolistnego, robinii akacyjowej;
 - b) wadliwej strukturze wiekowej i zwarceniu drzewostanu lasów prywatnych;
 - c) degradacji istniejących alejowych zadrzewień przyulicznych;
 - 7) sprzeczne z walorami historycznymi i kulturowymi zagospodarowanie zabytkowego fortu, będącego nieczynnym wysypiskiem śmieci, wymagającym rekultywacji.
3. W ramach kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego plan wprowadza:
- 1) strefowanie funkcjonalne w ramach wiodącej funkcji miejscowości przytoczonej w §7, ust 1.;
 - 2) podział terenu na 14 relatywnie jednorodnych kwartałów zabudowy;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 4) zasady kształtowania ogrodzeń przylegających do dróg publicznych i pozostałych przestrzeni publicznych oraz ogrodzeń na terenach leśnych;
 - 5) zasady kształtowania ciągów pieszych i dróg rowerowych w pasach drogowych ulic uznanych za przestrzeń publiczną;
 - 6) ochronę zachowanych lasów stanowiących niezbędne tło dla ekspozycji i izolacji widokowej istniejącej niejednorodnej zabudowy;
 - 7) strefowanie intensywności zabudowy w zależności od:
 - a) położenia względem kompleksów leśnych położonych w obszarze planu lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
 - b) położenia względem dróg i ulic realizujących połączenia ponadlokalne;
 według ustaleń ogólnych i szczegółowych zamieszczonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
4. Za najcenniejszy element zagospodarowania przestrzennego uznaje się obszar zabytkowego fortu, który chroni się poprzez zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wyszczególnione w §10 – oraz ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego **ZP** umieszczone w § 31.

§9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Przez obszar objętym planem przebiega granica **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, zwanego dalej WOChK, który jest szczególną formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
2. Dla terenów położonych w granicach WOChK - obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniach Wojewody w odniesieniu do lasów i zadrzewień, wód, zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.
3. Ze względu na ochronę charakterystycznych cech lokalnego krajobrazu kulturowego, konieczność wzmocnienia walorów rekreacyjnych rejonu, oraz ochronę stosunków wodnych - plan ustala:
 - 1) ochronę zachowanych lasów i gruntów leśnych;
 - 2) zakaz zabudowy w odległości 25 m od granicy lasów WOChK i minimum 12,5 m od granicy pozostałych lasów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) ochronę zachowanych zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew w sąsiedztwie stałych i okresowych cieków i oczek wodnych, w okresowo wilgotnych obniżeniach terenu zwanych dolinkami smużnymi, w sąsiedztwie lasów - w szczególności w strefie 25 m od granicy lasu;
 - 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

4. Plan dopuszcza w ramach prac konserwacyjnych, usuwanie drzew gatunkowo obcych siedliskom występujących na obszarze opracowania; w szczególności robinii akacjowej, klonu jesionolistnego i topól, pod warunkiem, że prace będą poprzedzone inwentaryzacją drzewostanu oraz opracowaniem i zaopiniowaniem projektu gospodarki drzewostanem.
5. Na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego organu.
6. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej - w szczególności degradacji terenów leśnych i cieków wodnych muszą być kompensowane przyrodniczo w uzgodnieniu z właściwym organem.

§10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem, teren fortu jest zabytkiem w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - obowiązują w stosunku do niego, następujące ustalenia:
 - 1) wyznacza się granicę ochrony fortu obejmującą, fort wraz z najbliższym otoczeniem i zachowaną drogę forteczną;
 - 2) zagospodarowanie terenu w granicach ochrony według ustaleń szczegółowych w § 36;
 - 3) wszelkie prace na terenie fortu, wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - 4) wtórne podziały działek terenu fortu są możliwe po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
2. Na rozbiórkę obiektów, z wyjątkiem budynków gospodarczych, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków.
3. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Plan ustala układ przestrzeni publicznych tworzony przez:
 - 1) tereny dróg i parkingu publicznego oraz wydzielonych publicznych ciągów pieszych;
 - 2) teren parku z zabytkowym fortem;
 - 3) urządzony teren zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie drogi **KDGP-** drogi wojewódzkiej nr 630.
2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych:
 - 1) nakaz oświetlenia terenu;
 - 2) nakaz zharmonizowania w liniach rozgraniczających jednej ulicy lub ciągu ulic:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, placów, parkingów,
 - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia ulicy,
 - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
 - d) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów i alei:
 - 3) ograniczenia w umieszczaniu reklam – na umieszczenie nośników reklamowych niezależnie od ich wielkości, wymagana jest zgoda właściwych organów przy czym, ustala się zakaz umieszczania reklam:
 - a) na pomnikach, miejscach pamięci, kapliczkach oraz w promieniu 50 m od nich,
 - b) na drzewach,

- c) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i placów (rzeźby, latarnie, mała architektura itp),
 - d) na budowlach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.,
 - e) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - f) na elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce;
 - g) w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym.
3. Plan ustala ponadto iż, wygląd frontu budynków, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną a budynkiem, określony nieprzekraczalną linią zabudowy - współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z przepisami umieszczonymi w dalszej części niniejszej uchwały.

§12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1 W zakresie sytuowania zabudowy na działce plan ustala:
- 1) na działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, jeden segment zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - 2) elewacja budynku eksponowana w pierzei ulicy publicznej powinna być równoległa do osi tej ulicy; dopuszcza się odstępstwa jeżeli: jest to uzasadnione koniecznością ochrony wartościowego drzewostanu lub wynika z kształtu działki; wniosek o odstępstwo winien być wyczerpująco uzasadniony i udokumentowany.
 - 3) wyklucza się sytuowanie zabudowy wolnostojącej mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki.
- 2 W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wybudowana jedna kondygnacja użytkowa;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - 4) minimalna wysokość zabudowy - 6 m;
 - 5) maksymalna wysokość podmurówki – 1 m;
 - 6) maksymalna wysokość poziomego wejścia do budynku – 1 m od istniejącego poziomu gruntu;
 - 7) wysokość noworealizowanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych należy zharmonizować z wysokością istniejących budynków tworzących pierzeję ulicy, w szczególności należy się kierować wysokością budynków mieszkalnych lub usługowych na działkach sąsiednich z wyłączeniem:
 - a) budynków parterowych o wysokości poniżej 6 m;
 - b) budynków tymczasowych;
 - c) budynków w złym stanie technicznym wymagających remontu;
 - d) budynków niewykończonych;
 - e) budynków, których parametry są niezgodne z ustalonymi dla danego kwartału.
- 3 W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy usługowej plan ustala:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji – 2;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
- 4 W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych plan ustala:
- 1) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 2) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;

3)zakaz różnicowania kolorystyki dachu jednego budynku, dachów zabudowy bliźniaczej, dachów ciągu zabudowy szeregowej .

5 W stosunku do elewacji frontowej, rozumianej jako elewacja eksponowana w pierzei ulicy publicznej ewentualnie placu lub parkingu publicznego, plan ustala:

1)dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na działkach o powierzchni poniżej 1000 m², oraz dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na działkach o długości frontu mniejszej niż 24 m:

- a) nakaz zharmonizowania szerokości elewacji frontowej w pierzei ulicy publicznej – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których szerokość nie różni się między sobą więcej niż 25 %;
- b) zakaz stosowania kolorów w elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego;
- c) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych;

2)dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej plan ustala:

- a) nakaz zharmonizowania szerokości elewacji frontowej w pierzei ulicy publicznej – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których szerokość nie różni się między sobą więcej niż 10 % ;
- b) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych
- c) nakaz zharmonizowania koloru i materiałów użytych do wykończenia elewacji – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których kolor jest ten sam ewentualnie różni się nieznacznie odcieniem; użyte materiały są takie same, jakkolwiek występują w nieznacznie różnych proporcjach;
- d) zakaz stosowania kolorów w elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego;

3)dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej plan ustala:

- a) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych
- b) nakaz zharmonizowania koloru i materiałów użytych do wykończenia elewacji – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których kolor jest ten sam ewentualnie różni się nieznacznie odcieniem; użyte materiały są takie same, choć mogą występować w nieznacznie różnych proporcjach;
- c) zakaz stosowania kolorów w elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji zespołu budynków w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego.

6 W stosunku do garaży plan ustala:

1)zakaz budowy i ustawiania garaży z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;

2)zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;

3)zakaz budowy wolnostojących garaży przed elewacją frontową budynku;

4)nakaz zharmonizowania garażu z budynkiem mieszkalnym.

7 W stosunku do ogrodzeń od strony ulicy plan ustala:

1)zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

2)zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń, prowadzącej do nadmiernej ekspozycji ogrodzenia w otaczającym go krajobrazie;

3)nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;

- 4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/3 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
 - 5) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim – za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których można wskazać przynajmniej dwa identyczne parametry z pośród dalej wymienionych: wysokość, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny), materiał (zestaw materiałów), wzór przesłania, wzór słupa;
 - 6) wcześniej wymienione zakazy i nakazy nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki w kolorze szarym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne.
- 8 Ustalenia wymienione w ustępach 1 – 7 obowiązują na całym obszarze działania planu chyba że, ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§13

Stwierdza się, że na terenie objętym planem nie ma terenów lub obiektów wcześniej nie wymienionych a podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§14

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1 Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną plan ustala standardowe parametry działki budowlanej stanowiące warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość – 1200 m² - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) dla nowo wydzielonych działek, dopuszcza się pomniejszenie ustalonej minimalnej powierzchni działki co najwyżej o 10 %, pod warunkiem że, spełnione są łącznie następujące warunki:
 - a) działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - b) zachowana jest ustalona szerokość frontu działki,
 - c) zachowany jest ustalony minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - d) działka nie graniczy z lasem,
 - e) na działce nie ma drzew o średnicy pnia powyżej 20 cm,
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 24 m - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 2 Plan ustala warunki podziału nieruchomości w zakresie kształtowania dróg wewnętrznych:
 - 1) dla dróg wewnętrznych i służebności dojścia i dojazdu obsługujących nie więcej niż dwie działki budowlane - minimalna szerokość 5 m;
 - 2) dla dróg wewnętrznych obsługujących 3 do 8 działek budowlanych - minimalna szerokość 6 m, w tym szerokość jezdni minimum 3 m; bramy na wjazdach wycofane w głąb działki na minimum 1,5 m;
 - 3) dla dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż 8 działek budowlanych - minimalna szerokość 8 m, w tym szerokość jezdni minimum 4,5 m; bramy na wjazdach wycofane w głąb działki na minimum 1,5 m;
 - 4) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej wykonuje się plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6 m.
- 3 Plan zabrania takich podziałów nieruchomości gruntowych w wyniku, których:
 - 1) działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej;
 - 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie odpowiadałby ustalonych planem wskaźnikom.
 - 3) dostęp do działki z drogi publicznej byłby możliwy jedynie za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 630 oznaczonej w planie jako **KDGP**.

- 4 Stwierdza się, że na terenie objętym planem nie ma podstaw do wszczęcia z urzędu procedury przeprowadzenia scażeń nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 1) dopuszcza się scalenia na wniosek i koszt właścicieli gruntów.

§15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Pod kształtowanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan przeznacza tereny zgodnie z § 7 ust 2, pkt. 4);
2. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów obszaru opracowania w zakresie szlaków dla transportu samochodowego:
 - 1) obsługa bezpośrednia kwartałów zabudowy przez projektowane ulice dojazdowe oznaczone od **1KDD** do **7KDD** z dopuszczeniem dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
 - 2) dostęp do drogi wojewódzkiej nr 630 – o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej **KDGP**, wyłącznie za pośrednictwem: skrzyżowania z drogą powiatową nr 1619 oznaczoną **1KDL**, skrzyżowania z drogą powiatową nr 1817 oznaczoną **KDZ** na zasadzie prawoskrętu, skrzyżowania z projektowaną ulicą lokalną oznaczoną **3KDL**.
3. Plan ustala następujące zasady obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej:
 - 1) w nawiązaniu do § 8 ust. 2 pkt. 4) wszystkie ulice dojazdowe należy realizować jako ulice z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do uspakajania ruchu samochodowego;
 - 2) w nawiązaniu do § 8 ust. 2 pkt. 4) pasie drogowym ulicy oznaczonej **KDZ** należy zrealizować wydzielony ciąg pieszo rowerowy o szerokości min. 2,5 m;
4. Ustalenia szczegółowe dla ulic zgodnie z § 32.
5. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:
 - 1) minimum 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny
 - 2) minimum 1,5 miejsca na mieszkanie;
 - 3) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
6. Plan ustala iż, sieciowe elementy infrastruktury prowadzi się w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic;
 - 1) w przypadkach gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych (liniowych) elementów infrastruktury techniczne w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, pod warunkiem uzyskaniu stosownych zgód, w tym właściciela gruntu i zarządcy sieci;
 - 2) realizację kanalizacji ustala się w układzie rozdzielczym;
 - 3) umieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 630 wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
7. Plan respektuje dotychczasowe decyzje oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna w części dotyczącej obszaru objętego planem.
8. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie z ujęcia wody w Skierdach poprzez projektowaną sieć magistrali i przewodów wodociągowych – sukcesywnie rozbudowywaną;

- 2) rezerwuje się trasy dla sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami ust. 6.; wyklucza się prowadzenie magistrali i przewodów wodociagowych przez tereny lasów i gruntów leśnych;
 - 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej w sąsiedztwie działki, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - 4) wybudowanie wodociągu w sąsiedztwie działki obliguje do podłączenia się do niego w okresie nie dłuższym niż rok od oddania wodociągu do eksploatacji.
9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów grzewczych, bytowych i innych plan ustala:
- 1) zaopatrzenie z gazociągu średniego ciśnienia położonego w miejscowości Góra, gmina Wieliszew lub z gazociągu średniego ciśnienia przy ul. Leśnej w Nowym Dworze Mazowieckim za pośrednictwem projektowanej sieci przewodów gazowych ;
 - 2) rezerwuje się trasy dla sieci gazowych zgodnie z ustaleniami ust. 6.; wyklucza się prowadzenie przewodów gazowych przez tereny lasów i gruntów leśnych ;
 - 3) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
 - 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
 - 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
 - 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie właściwego ministra.
10. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwo stałe;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.
11. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, sukcesywnie modernizowanej i rozbudowywanej;
 - 2) w zależności od uwarunkowań terenowych i możliwości ekonomicznych zasilanie zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi;
 - 3) niezbędne stacje transformatorowe, linie średniego napięcia i niskiego napięcia, lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu, przy czym:
 - a) w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych projektowanych dróg publicznych; wyklucza się z lokalizacji tereny lasów i gruntów leśnych;
 - 4) zasilanie obszaru w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki;
 - 5) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z ZEW-TS.A. warunków przebudowy.
12. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie z wykluczeniem takich urządzeń jak stacje bazowe telefonii komórkowej.
13. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych** plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Nowym Dworze Mazowieckim poprzez projektowaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych - sukcesywnie rozbudowywaną;
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji w sąsiedztwie działki dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do:
 - a) szczelnych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb; dopuszcza się stosowanie wyłącznie takich zbiorników, które posiadają odpowiednie aprobaty techniczne;
 - b) indywidualnych oczyszczalni ścieków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 1500 m²;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
 - zastosowana technologia uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy, iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację;
 - 3) szczelne zbiorniki na ścieki bytowe należy traktować jako tymczasowe – ich lokalizacja oraz sposób wykonania połączeń powinny uwzględniać i umożliwiać docelowe połączenie zabudowy do sieci gminnej,
 - 4) wybudowanie kanalizacji w sąsiedztwie działki obliuguje do podłączenia się do niej w okresie nie dłuższym niż rok od oddania kanalizacji do eksploatacji;
 - 5) zakaz wprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do gleby z uwzględnieniem pkt. 2) litera b);
14. W zakresie **odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** plan ustala:
- 1) odprowadzanie ścieków deszczowych z parkingów i dróg publicznych klasy **KDGP, KDZ, KDL** wyjątkowo **KD**, poprzez kanalizację przewodową i układ przepompowni sieciowych do oczyszczalni ścieków w Nowym Dworze Mazowieckim z zachowaniem ustaleń pkt. 4);
 - 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej należy prowadzić równocześnie z rozbudową sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) lokalizacja przepompowni sieciowych w liniach rozgraniczających ulic; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie poza pasami drogowymi, po uzyskaniu stosownych zgód;
 - 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych parkingów publicznych i dróg publicznych pod warunkiem podczyszczenia ścieków deszczowych przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) zagospodarowanie pozostałych wód opadowych - na działce własnej.
15. W zakresie **usuwania odpadów komunalnych** plan ustala:
- 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
 - 2) warunki do selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania:
 - a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na minimum 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - b) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki;
 - c) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej;
 - 3) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych wyznaczone przez władze gminy.

§16

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

1. Do czasu wystąpienia jednego z wymienionych w ustępie 2 warunków, plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu.

2. Plan obliguje do zmiany funkcji i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu jeżeli:
 - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
 - 2) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia szczegółowe

§17

Ustalenia dla **kwartału I** ograniczonego ulicami: **KDGP** i **1KDL** - przeznaczonego pod teren usług oznaczony **1U** i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **1MN**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) na terenie oznaczonym **1U**:
 - a) usług lokalnych podstawowych i usług o znaczeniu ponadlokalnym z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej i usług zdrowia;
 - 2) na terenie oznaczonym **1MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - c) na działkach przylegających do ulicy **1KDL**, usług lokalnych podstawowych w zabudowie wolnostojącej w granicach strefy wyznaczonej na rysunku planu.
3. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala:
 - 1) na lokalizację drobnej wytwórczości oraz składów pod warunkiem że:
 - a) działalność wytwórcza jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - c) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartału i kwartałów sąsiednich
 - 2) na lokalizację na terenie oznaczonym **1U** funkcji mieszkaniowej realizowanej jako mieszkanie dla osób prowadzących lub zatrudnionych w działalności wytwórczej – dopuszcza się realizację tej funkcji w formie:
 - a) wolnostojącego budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej;
 - b) mieszkania wbudowanego w budynek usługowy – powierzchnia całkowita mieszkania nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;

5. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) dla terenu oznaczonego **1U**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu; dopuszcza się realizację pełnej pierzei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 630 oznaczonej symbolem **KDGP**;
 - 2) dla terenu oznaczonego **1MN**:
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - b) linie zabudowy według rysunku planu;
 - c) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulicy oznaczonej **KDL** zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
6. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
7. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem ulicy **1KDL** o funkcji ulicy lokalnej; zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 630 oznaczoną symbolem **KDGP** za wyjątkiem istniejących zjazdów indywidualnych oznaczonych na rysunku planu.
9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
11. **Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§18

Ustalenia dla **kwartału II** ograniczonego ulicami: oznaczonymi **KDGP, 1KDL, 1KDD, KDZ** - przeznaczonego pod teren usług oznaczony **2U**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) adaptację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) usług lokalnych podstawowych,
 - 2) usług o znaczeniu ponadlokalnym z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej, usług zdrowia,
 - 3) obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego;
3. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala:
 - 1) na lokalizację drobnej wytwórczości i składów pod warunkiem że:

- a) działalność jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - c) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartałów sąsiednich ;
- 2) na lokalizację funkcji mieszkaniowej realizowanej jako mieszkanie dla osób prowadzących lub zatrudnionych w działalności wytwórczej – dopuszcza się realizację tej funkcji w formie:
- a) wolnostojącego budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej;
 - b) mieszkania wbudowanego w budynek usługowy – powierzchnia całkowita mieszkania nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- 3) na budowę podczyszczalni ścieków deszczowych i zbiornika do retencji podczyszczonych wód opadowych pochodzących z dróg publicznych;
- 4) na budowę barier dźwiękochłonnych w postaci osłon lub wału ziemnego z zielenią w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością drogi oznaczonej **KDGP**.

4 W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.

5. **Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:

- 1) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej maksymalna wysokość budynku 8 m ;
- 2) intensywność zabudowy do 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 4) linie zabudowy według rysunku planu, dopuszcza się realizację pełnej pierzei wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **KDGP**.

6. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3.

7. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem ulic oznaczonych symbolami **1KDL, 1KDD, KDZ**; zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 630 oznaczoną symbolem **KDGP**.
- 1) dla terenu oznaczonego **2U** ustalono przepisy przejściowe zawarte w §34.
9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust. 6 – 13.
11. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§19

Ustalenia dla **kwartału III** ograniczonego ulicami: **1KDL, 2KDD, 1KDD** - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **2MN** i teren usług oznaczony **3U**

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych planem wskaźników i parametrów.

2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) na terenie oznaczonym **2MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - c) na działkach przylegających do ulic **1KDL** i **1KDD** usług lokalnych podstawowych w zabudowie wolnostojącej w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu;
 - 3) na terenie oznaczonym **3U**:
 - a) usług lokalnych podstawowych i usług o znaczeniu ponadlokalnym z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej i usług zdrowia.
3. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację drobnej wytwórczości i składów pod warunkiem że:
 - 1) działalność wytwórcza jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp.; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - 3) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartału i kwartałów sąsiednich.
4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
5. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12, a ponadto plan ustala:
 - 1) dla terenu oznaczonego **2MN**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) dla działek położonych nad kolektorem zbiorczym Ø 800 projekt zagospodarowania działki, w szczególności lokalizacje zabudowy należy uzgodnić z właścicielem kolektora;
 - e) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów.
 - 2) dla terenu oznaczonego **3U**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu.
6. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
7. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.

8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolem **1KDD, 2KDD, 1KDL, KDZ**.
9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
11. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§20

Ustalenia dla **kwartału IV** ograniczonego ulicami: **2KDD, 3KDD, KDZ** - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **3MN**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych planem wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 3) na działkach przylegających do ulicy oznaczonej symbolem **KDZ** usług lokalnych podstawowych w zabudowie wolnostojącej w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu.
3. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację drobnej wytwórczości i składów pod warunkiem że:
 - 1) działalność wytwórcza jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp.; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - 3) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartału i kwartałów sąsiednich oraz nie generuje uciążliwego ruchu samochodowego na ulicach oznaczonych symbolami **2KDD** i **3KDD**;
4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
5. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
6. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:

- a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).

7. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.

8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolami **KDZ, 2KDD, 3KDD**.

9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.

10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13;

11. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§21

Ustalenia dla **kwartału V** ograniczonego ulicami: **1KDL, 2KDL, KDZ, 3KDD, 2KDD** - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **4MN**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych planem wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 3) na działkach przylegających do ulic oznaczonych symbolami **1KDL, KDZ**, usług lokalnych podstawowych w zabudowie wolnostojącej w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu.
3. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację drobnej wytwórczości i składów pod warunkiem że:
 - 1) działalność wytwórcza jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp.; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - 3) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartału i kwartałów sąsiednich oraz nie generuje uciążliwego ruchu samochodowego na ulicach oznaczonych symbolami **2KDL, 3KDD**.
4. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
5. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;

- d) dla działek położonych nad kolektorem zbiorczym Ø 800 projekt zagospodarowania działki, w szczególności lokalizację zabudowy należy uzgodnić z właścicielem kolektora.
 - e) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów.
6. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
 7. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
 8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem ulic oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 2KDD, 3KDD**.
 9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
 10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
 11. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
 12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§22

Ustalenia dla **kwartału VI** ograniczonego ulicami: **1KDL, 2KDL, KDZ** i granicą planu - przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone **5MN,6MN**.

1. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 3) na działkach przylegających do ulic oznaczonych symbolami **1KDL, KDZ**, usług lokalnych podstawowych w zabudowie wolnostojącej w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu.
2. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację drobnej wytwórczości i składów pod warunkiem że:
 - 1) działalność wytwórcza jest prowadzona w budynkach; w szczególności zabrania się wykorzystywania do działalności tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) pas terenu dostępny widokowo z ulicy publicznej, powinien być wolny od składowanych produktów działalności wytwórczej, materiałów do produkcji, maszyn, przedmiotów handlu itp.; w szczególności zabrania się składowania w pasie pomiędzy linią frontu działki i wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy;
 - 3) działalność w żaden sposób nie jest uciążliwa dla mieszkańców kwartału i kwartałów sąsiednich oraz nie generuje uciążliwego ruchu samochodowego na ulicy oznaczonej symbolem **2KDL**.
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.

4. **Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
- 1) dla terenu oznaczonego **5MN**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) dla działek położonych nad kolektorem zbiorczym Ø 800 projekt zagospodarowania działki, w szczególności lokalizację zabudowy należy uzgodnić z właścicielem kolektora.
 - e) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
 - 2) dla terenu oznaczonego **6MN**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
 - c) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów
5. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
- 1) dla terenu oznaczonego **5MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
 - 2) dla terenu oznaczonego **6MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2
6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
7. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanej ulicy oznaczonej symbolem **2KDL**, i ulic oznaczonych **1KDL, KDZ**.
8. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
9. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
10. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
11. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§23

Ustalenia dla **kwartału VII** ograniczonego ulicami: **KDZ, 3KDL**, ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym **KX** i północną granicą planu - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **7MN, 8MN**.

1. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan :

- 1) zezwala na lokalizację na terenie oznaczonym **7MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - c) wolnostojącej zabudowy usługowej wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej **KDZ** w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) zezwala na lokalizację na terenie oznaczonym **8MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
- 3) wyłącza się z zabudowy teren oznaczony **2ZL** i ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zabrania się stosowania ogrodzeń uniemożliwiających przemieszczanie się drobnej fauny; w szczególności zabrania się stosowania pełnych ogrodzeń i ogrodzeń na pełnej podmurówce;
 - b) zabrania się prowadzenia podziemnej infrastruktury i lokalizacji urządzeń budowlanych;
 - c) nakazuje się utrzymanie charakteru leśnego terenu; w szczególności zabrania się plantowania terenu i zastępowania runa leśnego inną roślinnością.
2. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.
3. **Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%; dla działek sąsiadujących z terenem 2ZL- 70%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
4. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 24 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
6. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanej ulicy oznaczonej symbolem **3KDL** i ulicy oznaczonej symbolem **KDZ**.
7. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
8. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
9. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§24

Ustalenia dla **kwartału VIII** ograniczonego ulicami: **KDZ, 3KDL, 4KDD** przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej **9MN**.

1. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 3) wolnostojącej zabudowy usługowej wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej symbolem **KDZ** w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu.
2. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
3. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów.
4. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 24 m; przy czym uznaje się iż warunek ten jest spełniony jeżeli $\frac{1}{2}$ sumy długości frontu działki i boku przeciwległego wynosi min. 24m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2);
 - 3) dopuszcza się trapezowy kształt działek.
5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
6. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolami **3KDL, 4KDD** i ulicy oznaczonej symbolem **KDZ**.
7. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
8. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
9. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§25

Ustalenia dla **kwartału IX** ograniczonego ulicami: **KDZ, 4KDD, 3KDL, 5KDD** - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **10MN**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych planem wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan:
 - 1) zezwala na lokalizację na terenie oznaczonym **10MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - c) wolnostojącej zabudowy usługowej wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej symbolem **KDZ** w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu;
 - 2) wyłącza się z zabudowy teren oznaczony **1ZL** i ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zabrania się stosowania ogrodzeń uniemożliwiających przemieszczanie się drobnej fauny; w szczególności zabrania się stosowania pełnych ogrodzeń i ogrodzeń na pełnej podmurówce;
 - b) zabrania się prowadzenia podziemnej infrastruktury, lokalizacji urządzeń budowlanych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
 - c) nakazuje się utrzymanie charakteru leśnego terenu; w szczególności zabrania się plantowania terenu i zastępowania runa leśnego inną roślinnością;
 - 3) dopuszcza się włączanie terenu oznaczonego **1ZL** w granice działek powstałych w wyniku scalania i wtórnych podziałów nieruchomości z rygiem zachowania ustaleń pkt.2.
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
4. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) dla terenu oznaczonego **10MN**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%; **dla działek sąsiadujących z terenem 1ZL - 70%**
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
5. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3.
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 24 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
7. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolami **4KDD, 3KDL, 5KDD** i ulicy oznaczonej symbolem **KDZ**.
8. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
9. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
10. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.

11. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§26

Ustalenia dla **kwartału X** ograniczonego ulicami: **KDZ, 5KDD, 7KDD**-przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **11MN**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych planem wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 3) wolnostojącej zabudowy usługowej wyłącznie na działkach przylegających do ulicy oznaczonej symbolem **KDZ** w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu.
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
4. **Parametry i wskaźniki zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) intensywność zabudowy do 0,2;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - 3) linie zabudowy według rysunku planu;
 - 4) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
5. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
7. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolami **5KDD, 7KDD** i ulicy oznaczonej symbolem **KDZ**.
8. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
9. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
10. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
11. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§27

Ustalenia dla **kwartału XI** ograniczonego ulicami: **7KDD, 5KDD, 3KDL** oraz granicą ochrony zabytkowego fortu oznaczonego **ZP** - przeznaczonego pod usługi oznaczone **5U** i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **12MN**

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.

2. W stosunku do działalności prowadzonej na terenie oznaczonym **5U** nakazuje dostosowanie funkcji terenu do przeznaczenia ustalonego planem.

3. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:

1) na terenie oznaczonym **5U**:

- a) usług lokalnych podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności usług związanych z funkcjonowaniem parku na terenie zabytkowego fortu z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej i usług zdrowia;
- b) lokalizację usług lokalnych podstawowych i usług o znaczeniu ponadlokalnym.

2) na terenie oznaczonym **12MN**:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi.

4. W ramach **dopuszczonego przeznaczenia terenu** plan zezwala na zachowanie prowadzonej działalności magazynowo-składowej pod warunkiem, że jej uciążliwość nie wykracza poza granice działki własnej.

5. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.

6. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:

1) dla terenu oznaczonego **5U**:

- a) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej maksymalna wysokość budynku – 8m;
- b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- c) linie zabudowy według rysunku planu.

2) dla terenu oznaczonego **12MN**:

- a) intensywność zabudowy do 0,2;
- b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
- c) linie zabudowy według rysunku planu;
- d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów.

7. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 i 3. przy czym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).

8. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
9. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic 1 oznaczonych symbolami **3KDL, 5KDD, 7KDD**.
- 10 **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5 pkt. 3.
- 11.Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
- 12.**Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
- 13.**Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§28

Ustalenia dla **kwartału XII** ograniczonego ulicami: **KGP, KDZ, 7KDD** oraz granicą ochrony zabytkowego fortu **ZP** - przeznaczonego pod usługi oznaczone **4U** i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **13MN**

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) na terenie oznaczonym **4U**:
 - a) usług lokalnych podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności usług związanych z funkcjonowaniem parku na terenie zabytkowego fortu z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej i usług zdrowia.
 - 2) na terenie oznaczonym **13MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - c) usług lokalnych podstawowych i ponadpodstawowych w szczególności usług związanych z funkcjonowaniem parku na terenie zabytkowego fortu i w granicach strefy lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonej na rysunku planu .
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
4. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) dla terenu oznaczonego **4U**
 - b) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej maksymalna wysokość budynku 8 m ;
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
 - b) linie zabudowy według rysunku planu, dopuszcza się realizację pełnej pierzei wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem **KDGP**.
 - 2) Dla terenu oznaczonego **13MN**
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) istniejącą i nową zabudowę należy w ramach pierzei ulicy publicznych zharmonizować pod względem:

- wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
5. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m², z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
 6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
 7. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** obowiązują ustalenia §10 a ponadto:
 - 1) sposób zagospodarowania działek przylegających do granicy ochrony zabytkowego fortu oraz działek położonych częściowo lub w całości w strefie 25 m od ww granicy – należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.
 8. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem ulic oznaczonych symbolem **KDZ, 7KDD**; **zakaz bezpośrednich zjazdów na ulicę oznaczoną symbolem KGP**
 - 1) dla terenu **4U** ustalono przepisy przejściowe zawarte w §34
 9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5 pkt. 3.
 10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
 11. **Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
 12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§ 29

Ustalenia dla **kwartału XIII** ograniczonego ulicami: **3KDL, 6KDD**, ciągiem pieszo - jezdny **KX**, i północno-wschodnią granicą planu - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **14MN, 15MN** i zachowanie istniejących lasów -tereny oznaczone **3ZL, 4ZL**.

1. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan:
 - 1) zezwala na lokalizację na terenach oznaczonych **14MN, 15MN**,;
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi;
 - 2) wyłącza się z zabudowy tereny oznaczone **3ZL, 4ZL** i ustala następują zasady zagospodarowania:
 - a) zabrania się stosowania ogrodzeń uniemożliwiających przemieszczanie się drobnej fauny; w szczególności zabrania się stosowania pełnych odrodzeń i ogrodzeń na pełnej podmurówce;
 - b) zabrania się prowadzenia podziemnej infrastruktury i lokalizacji urządzeń budowlanych
 - c) nakazuje się utrzymanie charakteru leśnego terenu; w szczególności zabrania się plantowania terenu i zastępowania runa leśnego inną roślinnością
2. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
3. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - a) intensywność zabudowy do - 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej –
 - dla terenu **14MN**- 70 %

- dla terenu **15MN-70%** z wyjątkiem działek pozbawionych sąsiedztwa z lasem i położonych poza granicami WOChK, dla których dopuszcza się 60%;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu
 - d) nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
4. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia §14 ust. 2 i 3. przy czym:
- 3) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 24 m;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej
 - a) dla terenu **14MN**- 1500 m²,
 - b) dla terenu **15MN** - 1200 m²,
 - c) ustalenia §14, ust.1, pkt.2) obowiązują odpowiednio.
5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
- 6.**Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem projektowanych ulic oznaczonych symbolami **3KDL, 6KDD**.
- 7.**Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5.
- 8.Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13:
- 9.**Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
- 10.**Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§30

Ustalenia dla **kwartału XIV** ograniczonego ulicami: **3KDL, 6KDD, KDGP**, i wschodnią granicą planu - przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony **16 MN** i teren zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej oznaczony **ZI/ZP**.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych gospodarczych położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych, wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan:
 - 1) zezwala na lokalizację na terenie oznaczonym **16MN**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami lokalnymi podstawowymi
 - 2) wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej teren oznaczony na terenie oznaczonym **ZI/ZP** i ustala następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zachowuje się wartościowe zadrzewienia; nowe nasadzenia roślinne w układzie wielowarstwowym o głównej funkcji plastyczno - izolacyjnej;
 - b) dopuszcza się przeznaczenie 50% terenu pod sezonowe parkingi o nawierzchni ażurowej porośniętej roślinami;
 - c) dopuszcza się budowę barier dziwiękochłonnnych w postaci osłon lub wału ziemnego z zielenią w celu ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami drogi oznaczonej **KDGP** terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych **16MN**;
 - d) dopuszcza się budowę podczyszczalni ścieków deszczowych i zbiornika do retencji wód opadowych.

3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. i 3.;
4. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami §12 a ponadto plan ustala:
 - 1) dla terenu oznaczonego **16MN**:
 - a) intensywność zabudowy do 0,2;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%; **dla działek położonych w granicach WOChK- 70%**;
 - c) linie zabudowy według rysunku planu;
 - d) nową zabudowę należy w ramach pierzei ulic publicznych zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach, dachach, małej architekturze;
 - kształtów dachów;
 - 2) dla terenu oznaczonego **ZI/ZP**:
 - a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 80%
5. W zakresie **warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej** obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 i 3. przy czym:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki z zabudową wolnostojącą – 24 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m², dla działek przylegających do lasu 1500 m² z zachowaniem ustaleń §14, ust.1, pkt.2).
6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
 - 1) dla terenu położonego w granicach WOChK obowiązują ustalenia ust.2).
7. **Obsługa komunikacyjna kwartału** za pośrednictwem ulic oznaczonych symbolami **6KDD, 3KDL, zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 630 oznaczoną symbolem KGP.**
 - 1) dla terenu oznaczonego **ZI/ZP** ustalono przepisy przejściowe zawarte w §34.
8. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5 pkt. 3.
9. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
10. **Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
11. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§31

Ustalenia dla terenu oznaczonego **ZP** przeznaczonego pod park z zabytkowym fortem.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan ustala likwidację istniejącego, zamkniętego wysypiska śmieci.;
 - 1) dopuszcza się rekultywację wysypiska na zasadach określonych w prawie ochrony środowiska pod warunkiem uzyskania zgody od właściwego konserwatora zabytków.
2. W ramach określonego **podstawowego przeznaczenia terenu** plan:
 - 1) w przypadku zachowania zrehabilitowanego wysypiska pod nasypem ziemnym, należy zagospodarować teren pod funkcję rekreacyjną z zielenią niską, podkreślającą historyczny układ przestrzenny fortu, z możliwością skorygowania nasypu;
 - 2) w przypadku likwidacji wysypiska możliwe jest wprowadzenie niskiej zabudowy usługowej w miejscu wałów fortu, spełniającej warunki uzupełnienia konserwatorskiego
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2. ;

4. W zakresie **zagospodarowania terenu** plan ustala:
 - 1) zachować przebieg drogi fortecznej, otaczającej fort od północy, odtworzyć jej nieczytelne fragmenty, naprawić nawierzchnię brukową;
 - 2) nie ograniczać widoku z drogi oznaczonej symbolem **KDGP** na teren fortu;
 - 3) nowe zagospodarowanie powinno uczyniać historyczny układ przestrzenny fortu oraz zapewnić ekspozycje jego elementów ;
 - 4) terenu fortu nie należy dzielić ogrodzeniami, a ogrodzenie zewnętrzne nie może ograniczać ekspozycji;
 - 5) w przypadku likwidacji wysypiska zaznaczyć przebieg fosy;
 - 6) projekt zagospodarowania należy opracowywać dla całego fortu tzn: dla północnej części położonej w granicach planu oraz południowej położonej po drugiej stronie drogi wojewódzkiej nr 630, oznaczonej KDGP
 - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 80%;
5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9.
6. **Obsługa komunikacyjna terenu** za pośrednictwem ulicy oznaczonej symbolem **3KDL**, ewentualnie ulicy oznaczonej symbolem **7KDD**, **zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę** wojewódzka nr 630, **oznaczoną symbolem KDGP**.
 - 1) dla terenu **ZP** ustalono przepisy przejściowe zawarte w §34.
7. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z §15 ust.5 pkt. 3.
8. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust.6 – 13.
9. **Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14.
10. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.15.

§32

Ustalenia dla **ulic, skrzyżowań i parkingów publicznych**.

1. Układ drogowy realizowany według:
 - 1) §7 ust. 2 pkt 7 - w zakresie klasyfikacji funkcjonalnej
 - 2) rysunku planu - w zakresie lokalizacji linii rozgraniczających;
 - 3) §15 ust. 6 – 13 – zakresie uzbrojenia terenu i inżynierii miejskiej;
 - 4) §15 ust. 3 – zakresie komunikacji pieszej i rowerowej;
2. W stosunku do terenu oznaczonego **KX**, i pozostałych ciągów pieszo –jezdnych, nie uwidocznionych na rysunku planu, plan ustala ponadto:
 - 1) minimalna szerokość przejścia dla pieszych – 2 m;
 - 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego – 2,5 m
 - 3) dopuszcza się dojazd do działek, które nie mają innego dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem, że szerokość jezdni dojazdu jest nie mniejsza niż 3 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia.
3. W stosunku do terenu oznaczonego **KS**, plan ustala ponadto:
 - 1) parkingi z nawierzchnią półprzepuszczalną;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 dopuszcza się lokalizację podczyszczalni wód opadowych odprowadzanych z dróg publicznych
4. Parametry techniczne ulic publicznych według w Tabeli 1. pt. Zbiorcze zestawienie ulic.

Tabela 1. Zbiorcze zestawienie ulic.

klasa	nazwa ulicy	przekrój (ilość jezdni x ilość pasów ruchu x szerokość pasa w m)	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (m)
KDGP	droga wojewódzka nr 630	2 x 2 x 3,5 (w granicach planu 1,5 x 2 x 3,5)	13 – 29 (część pasa drogowego w granicach planu)
KDZ - zbiorcza	droga powiatowa nr 1817	1 x 2 x 3,5	23 - 26
1KDL - lokalna	droga powiatowa nr 1619	1 x 2 x 2,5	15 - 17
2KDL – ulica lokalna	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
3KDL – ulica lokalna	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
1KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
2KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10-12
3KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
4KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
5KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
6KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
7KDD - dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10

5. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11 ust. 2);
6. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 a ponadto:
 - 1) ustala się utrzymanie a docelowo kształtowanie jako jednogatunkowej alei zadrzewień przyulicznych w pasie drogowym drogi powiatowej nr 1817- oznaczonej **KDZ**.
7. **Odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.14 a ponadto:
 - 1) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na:
 - a) ulicach dojazdowych, dla których nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej a organizacja pasa drogowego nie pozwala na wydzielenie terenu wystarczającego do przechwycenia i neutralizacji ścieków deszczowych;
 - b) drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 5 m;
 - c) wydzielonych ciągach pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;
 - d) chodnikach, placach wyłączonych z ruchu samochodowego, okolicznościowych parkingach.
8. W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń w pasie drogowym ulic i skrzyżowań plan:
 - 1) zabrania lokalizacji tymczasowych i prowizorycznych obiektów usługowych z wyjątkiem oficjalnych imprez plenerowych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.

Ustalenia przejściowe

Ze względu na prawdopodobieństwo skażenia wód gruntowych w sąsiedztwie nieczynnego wysypiska śmieci, w kwartałach X , XI ,XII realizacja nowej zabudowy będzie możliwa po wybudowaniu i oddaniu do użytku gminnej sieci wodociągowej.

§34

- 1 Wobec braku planu rozwoju wojewódzkiej sieci drogowej i ostatecznych rozstrzygnięć w zakresie planów rozwoju tej sieci na terenie Obszaru Metropolitalnego, w celu ostatecznego ustalenia linii rozgraniczających pasa drogowego drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **KDGP**, plan ustala konieczność uściślenia przez zarządcę drogi położenia tych linii na odcinku w granicach planu, w terminie nie dłuższym niż 2 lata od momentu wejścia w życie niniejszej uchwały.
 - 1) Uściślenia dokona zarządca drogi na wniosek wójta gminy.
 - 2) Uściślenie może polegać na zatwierdzeniu linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub na ograniczeniu szerokości pasa drogowego drogi **KDGP**.
 - 2 Do czasu uściślenia, linie rozgraniczające pomiędzy terenem oznaczonym **KDGP** i terenami oznaczonymi **2U**, **4U**, **ZP**, **ZI/ZP** należy traktować się jako orientacyjne.
 - 3 W razie ograniczenia szerokości pasa drogowego, w stosunku do pasa terenu, który stanie się zbędny dla realizacji drogi **KDGP**, obowiązywać będą ustalenia:
 - 1) pas terenu włącza się w granice terenu bezpośrednio z nim sąsiadującego;
 - 2) przeznaczenie terenu i sposobu jego zagospodarowania ustala się analogicznie jak dla terenu do którego został włączony;
 - 3) ustalona planem linia zabudowy pozostaje bez zmian.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia końcowe

§35

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

Zakłada się, że w wyniku uchwalenia Planu wzrośnie wartość terenów, i ustala się iż stawka procentowa, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 30.% .

§36

Sposób wykonania uchwały

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.