

**UCHWAŁA NR XII/113/2011
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie
działek o nr ewid. od 179/4 do 179/6 i od 179/18 do 179/60 oraz od 1046/2 do 1046/12 położonych we wsi
Chotomów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr L/526/2010 z dnia 25 sierpnia 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działek o nr ewid. od 179/4 do 179/6 i od 179/18 do 179/60 oraz od 1046/2 do 1046/12 położonych we wsi Chotomów, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działek o nr ewid. od 179/4 do 179/6 i od 179/18 do 179/60 oraz od 1046/2 do 1046/12 położonych we wsi Chotomów, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działki o nr ewid. 179/3 (ul. Jasna), od wschodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 176/4, 176/5, 176/6, 176/27, 176/28, 176/8, 2171, 2172, 176/10 od południa –północna granica działki o nr ewid. 253, od zachodu – wschodnia granica działek o nr ewid. od 1291 do 1298 oraz części działki o nr ewid. 1047.

§ 2.

1. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000;

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 4.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN** ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczony symbolem: **MNL** ;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową na działkach leśnych oznaczony symbolem: **MNL/U** ;
- 4) teren komunikacji pieszo – rowerowej oznaczony symbolem: **KPR** ;
- 5) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW** ;

3. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 2) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 5.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "droga w liniach rozgraniczających" należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;"
- 2) "działka" należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;"
- 3) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;"
- 4) "**linia rozgraniczająca**" należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) "**maksymalna wysokości zabudowy**" należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 6) "**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**" należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 7) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;"
- 8) "powierzchnia biologicznie czynna" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także wody powierzchniowe;"
- 9) "przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko" należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;"
- 10) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział musi stanowić powyżej 60% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub powierzchni terenów;
- 11) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;"
- 12) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 13) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 14) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny."

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 6.

1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – rowerowych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) dopuszcza się inną lokalizację w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, określonych w lit. a) i b), w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

2. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 2) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, również na terenach własnych inwestorów;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 2) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów;
- 3) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na działkach własnych inwestorów poprzez odprowadzenie ich do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorniki retencyjne itp.;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi z terenów dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 2) nakazuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym, dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji w wykonaniu słupowym;
- 3) nakazuje się w projektach zagospodarowania działek rezerwowanie miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 3) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz lub miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło, tj.: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym,
- 2) zakazuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;

3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;

8. W zakresie obsługi telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne oraz regulamin gminny;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg wewnętrznych;
- 3) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
- 4) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.MN , 6.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleni urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usług nieuciążliwych;
 - b) budynków gospodarczych;
 - c) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenów: **MN** ;
 - d) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenów: **MN** ;
 - e) obiektów małej architektury;
- 6) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 7,5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KPR**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDW**.
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej poza granicami strefy zagrożenia powodzią; tak zwaną: wodą stuletnią;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
- 12) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;
 - d) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w obrębie jednej działki;
- 20) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) stosowania poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK,)cokołów pełnych, maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu;
 - d) stosowanie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 21) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych przewidzianych do obsługi zabudowy na terenie działki, na której jest realizowana zabudowa;

22) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi wewnętrznej **1.KDW**;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 5) teren **5.MN** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia
 - b) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby budowy i rozbudowy dróg lub konieczności usunięcia drzew chorych;
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - d) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - e) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - f) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren **6.MN** częściowo i teren: **5.MN** w całości znajduje się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 2) obowiązują przepisy odrębne oraz zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 800 m² ;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110° ;
 - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
 - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MNL ustala się

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenów: **MNL** ;
 - b) obiektów małej architektury;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolem: **1.KDW**;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
- 10) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 13) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;

- 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 16) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 18) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych przewidzianych do obsługi zabudowy na terenie działki, na której jest realizowana zabudowa;
- 19) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi wewnętrznej **1.KDW** ;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie: 400 m² powierzchni poszczególnych działek na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1350 m² ;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 22 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110° ;
 - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:

- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się realizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;
- 2) zakazuje się wydzielania lokali usługowych;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam;

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy..

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.MNL/U ustala się

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji usługowej wyłącznie w przypadku wcześniejszej lub równoczesnej realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenów: **MNL** ;
 - b) obiektów małej architektury;
- 6) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczających **ulicą Jasną** poza obszarem planu;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolem: **1.KDW**;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

- 10) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
- 11) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;
 - d) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m^2 w obrębie jednej działki;
- 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
 - b) stosowania ogrodzeń azurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 20) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych przewidzianych do obsługi zabudowy na terenie działki, na której jest realizowana zabudowa;
- 21) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi wewnętrznej **1.KDW**;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie: 400 m^2 powierzchni poszczególnych działek na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1350 m² ;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 22 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 110° ;
 - w zakresie: 70° – 110° ;
 - równolegle do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDW , ustala się

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się zlokalizowanie jednostronnie chodników.
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tzw. wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m oraz 2m zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.KPR , ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo – rowerowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren częściowo znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku;
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- 2) obowiązują przepisy odrębne

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 2 m zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część szerokości ciągu zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

Rozdział 5. Przypisy końcowe

§ 12.

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

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Kowalik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 września 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 września 2011 r.
Zalacznik3.pdf