

UCHWAŁA NR LII/456/2006
RADY GMINY JABŁONNA
z dnia 26 kwietnia 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna dotyczącego działek nr 219, 1030/1, 1030/2, 220/1, 220/2, części działki 247 we wsi
Chotomów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust.1 oraz art.29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XII/84/2003 z dnia 4 sierpnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna dotyczącego działek nr 219, 1030/1, 1030/2, 220/1, 220/2, części działki 247 we wsi Chotomów uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone przez następujące linie:
 - od północy – wzdłuż północnej granicy działki 219,
 - od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działki 219, 220/1, 220/2,
 - od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek – 1030/2, 1030/1, 219,
 - od południa – wzdłuż południowej granicy działki 247.
3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 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, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczegółowe 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 2, składają się :
 - 1) Ustalenia dla terenów, zawarte w rozdziale II,
 - 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
 - 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
 - 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie,
 - 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu,
 - 9) powierzchni użytkowej (p.u.) - należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń spełniających funkcję zgodną z przeznaczeniem budynku z wyjątkiem pomieszczeń gospodarczych i technicznych,
 - 10) uciążliwość – jest to zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.
2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:
- 1) zabudowa mieszkaniowa – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z dopuszczeniem usług o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej. Dopuszcza się usługi z zakresu: handlu detalicznego, (z wyjątkiem sprzedaży materiałów budowlanych, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych i motocykli), naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, gastronomii, ochrony zdrowia - rozumianej jako gabinety lekarskie i stomatologiczne.
3. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm.,
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późniejszymi zmianami,
 - 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 3.

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000,
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiące załączniki Nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasadach ich finansowania stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) projektowany szpaler zieleni wysokiej,
 - 6) granica strefy ochronnej,
 - 7) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MNL - teren zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych,

- b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - f) ZC – teren cmentarza,
 - g) ZL – teren zieleni leśnej,
 - h) KDL – teren dróg publicznych,
 - i) KDw – teren dróg wewnętrznych,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

Rozdział II Ustalenia dla terenów

§ 4

- 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna, zwanym dalej studium, ustala się funkcję: zieleni cmentarnej oraz zabudowę mieszkaniową i usługową, jako wiodącą funkcję obszaru objętego planem,
 - 2) na terenie objętym planem, zakazuje się wprowadzania funkcji innych niż określone w ustaleniach szczegółowych.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się iż, wygląd frontu budynków, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną a budynkiem, określony obowiązującą bądź nieprzekraczalną linią zabudowy – współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznej i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody,
 - 2) ze względu na konieczność wzmocnienia walorów mieszkaniowych terenu objętego planem, ochronę stosunków wodnych oraz ochronę krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wysokiej,
 - b) zasadę kompensacji: za każde wycięte zdrowe drzewo obowiązuje nasadzenie 3 sztuk drzew o analogicznym gatunku i wysokości minimum 120 cm w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy Jabłonna,
 - c) zalecenie wprowadzania nowych nasadzeń z dużą dbałością o walory krajobrazowe.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do ratowniczych badań archeologicznych (wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu).
 - 2) Obszar w granicach ogrodzenia cmentarza rzymsko – katolickiego oraz dawnego cmentarza prawosławnego wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 1375.
- 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) w zakresie kształtowania przestrzeni celów publicznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem KDL ustala się:
 - a) wymóg oświetlenia terenów,
 - b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich, na drzewach, obiektach tworzonych dla poprawy wystroju plastycznego ulic i placów (rzeźbach, latarniach, małej architekturze itp.), budowlach i urządzeniach technicznych

- (szafkach energetycznych i telekomunikacyjnych, stacjach transformatorowych itp.), miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce, miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym,
- c) zakaz lokalizowania, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: budynków, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (za wyjątkiem obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią itp.), urządzeń technicznych kolidujących przestrzennie, funkcjonalnie i estetycznie z urządzeniami komunikacyjnymi i wartością zielenią,
 - d) nakaz zharmonizowania kolorystyki i formy: budynków, urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury oraz kompozycji zieleni, w liniach rozgraniczających jednego terenu elementarnego przeznaczonego pod drogę lub ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy,
- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KDw, ustala się:
- a) zalecenie oświetlenia terenów,
 - b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich, na drzewach, obiektach tworzonych dla poprawy wystroju plastycznego ulic i placów (rzeźbach, latarniach, małej architekturze itp.), budowlach i urządzeniach technicznych (szafkach energetycznych i telekomunikacyjnych, stacjach transformatorowych itp.), miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce, miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym,
 - c) nakaz zharmonizowania kolorystyki i formy: budynków, urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury oraz kompozycji zieleni, w liniach rozgraniczających jednej ulicy.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych w tym poddasze i nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do głównej krawędzi kalenicy,
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,3,
- 3) w zakresie kształtowania geometrii dachów, ustala się nakaz:
 - a) dachy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 36-45°, układ głównej kalenicy prostopadły do frontu działki, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy zabudowy usługowej wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 36-45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) kolorystyka pokrycia dachu w kolorach: czerwonym, czerwono-brązowym, szarym.
- 4) elewacje budynków – zakaz stosowania okładzin typu sidding,
- 5) nową zabudowa powinna nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- 6) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone w rysunku planu,
- 7) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i trwałej zabudowy gospodarczej o ile ustalenia szczegółowe nie ustalają inaczej,
 - b) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnic,
- 8) co najmniej 70% nie zabudowanej powierzchni działek na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN, MNU i MNL należy wykorzystać na zieleni,

- 9) w strefie 150 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej. Ponadto w strefie tej, zakazuje się lokalizacji lokalnych ujęć wody (studni) służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 10) ogrodzenia należy wykonać z cegły klinkierowej, kamienia, elementów drewnianych, ceramicznych, stalowych bądź jako łączone o łącznej powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami co najmniej 35%; wyklucza się stosowanie siatki stalowej,
- 11) zakazuje się grodzienia działek w sposób uniemożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny,
- 12) zabudowę na terenach oznaczonych symbolami MN, MNL, MNU, U, ZP dopuszcza się wyłącznie po zrealizowaniu ulicy KDw.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- 2) dla całego obszaru objętego planem (obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi) występuje ryzyko wystąpienia zalewów powodziowych tzw. wodą stuletnią.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Wewnętrzne podziały terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące, dopuszcza się korekty ich przebiegu wynikające z warunków użytkowania i władania terenu, przy zachowaniu następujących kryteriów:

- 1) dla terenów MNL powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej nie mogą być mniejsze niż 1200 m², a szerokość frontów działek przyległych do ulic nie może być mniejsza niż 25 m,
- 2) dla terenów MN, MNU powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej nie mogą być mniejsze niż 1000 m², a szerokość frontów działek przyległych do ulic nie może być mniejsza niż 22 m,
- 3) dla terenu ZP powierzchnie działek nie mogą być mniejsze niż 3000m²,
- 4) dla terenu U powierzchnia działki w zabudowie usługowej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 5) dopuszcza się możliwość wprowadzenia podziałów geodezyjnych w celu wyodrębnienia części działki, z której jedna położona bezpośrednio przy ulicy zostanie przeznaczona pod zabudowę z zachowaniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III, zaś pozostała część będzie użytkowana jako część leśna bez konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji leśnej i bez możliwości lokalizacji zabudowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy,
- 2) korekty elementów układu komunikacyjnego, o których mowa w ust.1 mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji ulic,
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego na terenach własnych inwestorów w przypadku niemożności zlokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic.
- 4) uciążliwości akustyczne wynikające z działalności obiektów winny zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 5) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 6) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 7) w granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów,
- 8) projektowana droga wewnętrzna KDw połączona jest z drogą lokalną KDL– ulica Jasną, łączącą się z drogą zbiorczą ulicą Partyzantów - poza granicami planu,
- 9) zasada bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:
 - a) minimum 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 10) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na terenach poza granicą strefy sanitarnej,
 - c) wybudowanie wodociągu w ul. Jasnej obliuguje do podłączenia się do niego w okresie nie dłuższym niż rok od oddania wodociągu do eksploatacji.
- 11) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym z wykorzystaniem istniejącego kolektora do oczyszczalni „Czajka” na warunkach określonych przez administratora sieci,
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - c) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych ulic lub na terenach własnych Inwestora,
 - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych szczelnych osadników przydomowych z wywozem ścieków do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
- 12) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt.b
 - d) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych wzdłuż ulic – w ich poboczach lub w trawnikach,
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) dostawę energii elektroenergetycznej, do terenów objętych planem z istniejących linii średniego napięcia poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego (SN-15kV) i niskiego napięcia (nn),
 - b) budowę stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej,
 - c) lokalizowanie stacji trafo 15/0,4 KV w liniach rozgraniczających ulic,
 - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN nN na wspólnych słupach,
 - e) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych powstałą w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, jak również ze zmianą wynikającą z przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na warunkach określonych przez właściwego

operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego i w uzgodnieniu,

- 14) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) dostawę gazu po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci gazowej, na terenach objętych planem,
 - c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
 - 15) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - a) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwo stałe,
 - b) ogrzewanie budynków paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, i innymi paliwami ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczymi.
 - 16) w zakresie łączności telefonii komórkowej – na obszarze planu wprowadza się zakaz montażu stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - 17) w zakresie usuwania odpadów na terenach MNL, MN, MNU i ZP, U zaleca się segregację odpadów i nakazuje się wywóz przez uprawnioną firmę.
- 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania 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:
 - a) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
 - b) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.
- 11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
- 1) na terenie planu nie wskazuje się terenów do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
- 12. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**
- 1) na obszarze planu określony został teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
 - 2) na terenie planu nie zostały określone tereny służące organizacji imprez masowych.
- 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- 1) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30% .

Rozdział III

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 5.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL-1, MNL-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach leśnych,
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, gastronomii, ochrony zdrowia, opieki społecznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,

- 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z KDL-1 i KDL-2, 4 m od linii rozgraniczającej z KDw,
 - b) funkcja uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków,
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
- 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt.1 i 6, 7.
- 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
- 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
- 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy g §4 ust.13,

§ 6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1 ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z KDw,
 - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt.2, 7.
 - 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
 - 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
 - 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy g §4 ust.13,

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-2 ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z KDw,
 - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,

- 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt.2, 7.
- 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
- 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
- 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy g §4 ust.13,

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, gastronomii, ochrony zdrowia, opieki społecznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z KDw oraz wg rysunku planu,
 - b) funkcja uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków,
 - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt.1 i 6, 7,
 - 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
 - 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
 - 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy g §4 ust.13,

§ 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi komercyjne z zakresu zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi, place manewrowe),
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z KDw wg rysunku planu,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 2 kondygnacji i nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do głównej krawędzi kalenicy,

- c) obowiązek przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na tereny zieleni (minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni - 60% powierzchni terenu),
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
- 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt. 4 i 7,
- 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
- 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
- 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi związane z uprawą i sprzedażą roślin i materiałów ogrodnich, usługi sportu, rekreacji i turystyki z wykluczeniem obiektów kubaturowych związanych ze stałym pobytem ludzi,
 - b) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,
 - c) urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi, place manewrowe),
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - e) obiekty typu ogrodowego: altany, pergole, obiekty małej architektury,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg §4 ust.2,
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - a) wymaga się wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż północnej granicy działki,
 - 3) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z KDw, U, MNU, ZL,
 - b) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać 200 m²,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 2 kondygnacji i nie więcej niż 8 m od poziomu terenu do głównej krawędzi kalenicy,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni terenów zieleni - 80% całkowitej powierzchni działki,
 - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 6) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt.3 i 7,
 - 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
 - 8) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
 - 9) dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych wg §4 ust.13,
 - 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - a) wymaga się wprowadzenia nasadzeń zieleni zwartej wzdłuż granic działki,
 - 2) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1 i 2,
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury,
 - b) dopuszcza się budowę kaplicy cmentarnej,
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 5) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz wtórnych podziałów działki,
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zieleń leśna,
 - 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 2) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1 ,
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §4 ust.6 ponadto:
 - a) dopuszcza się budowę części zabudowy mieszkaniowej w ramach budynku powstającego na działce oznaczonej symbolem MN o ile nie przekracza 5 % powierzchni leśnej działki i nie więcej niż 50 m²,
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów gospodarczych i garażowych, oraz części budynku o funkcji garażowej w ramach budynku mieszkalnego,
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 5) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości wg §4 ust.8 pkt. 6,
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9,
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1, KDL-2 ustala się przeznaczenie na drogę publiczną - poszerzenie ulicy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 2) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 3) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §4 ust.5 pkt.1,

- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
- 5) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9 ponadto:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających do 9m - wg rysunku planu,
 - b) wymóg realizacji chodnika o szerokości min. 1,2 m,
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDw ustala się przeznaczenie na teren drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg §4 ust.3,
 - 2) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg §4 ust.4 pkt.1,
 - 3) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §4 ust.5 pkt.2,
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie wg §4 ust.7,
 - 5) dotyczące szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz podziału terenu,
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg §4 ust.9 ponadto:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających do 8m,
 - b) szerokość jezdni co najmniej 4,5m
 - c) wymóg realizacji chodnika o szerokości min. 1,2 m,
 - d) wymóg przeznaczenia pod zieleń co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg §4 ust.10,
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy wg §4 ust.13,

IV

Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 16

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