

UCHWAŁA Nr XV/162/2007

Rady Gminy Jabłonna z dnia 6 grudnia 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 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 zgodnie z uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XIV/106/2003 z dnia 01 października 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany** oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części południowej obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany, zwany dalej „planem”.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem pokazano na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 4. 1. W planie określa się :

- 1) przeznaczenia 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 przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) stawki procentowe.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§ 5. 1. Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

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

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu mające charakter informacyjny lub postulatywny:

- 1) scalanie i podział nieruchomości:
 - a) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
- 2) ochrona przyrody:
 - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 3) górnictwo:
 - a) granica złoża udokumentowanego;
- 4) strefy i tereny ochronne:
 - a) granica strefy zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg. Hydroprojekt Warszawa/;
- 5) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) ciąg pieszo – rowerowy;
 - b) oś drogi.

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

§ 6. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"teren"**
 należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 2) **"usługi nieuciążliwe"**
 należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi oraz nie stanowiące źródła uciążliwych zapachów;
- 3) **"przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko"**
 należy przez to rozumieć zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystaniu terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których:
 - a) wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - b) może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu ustawy: Prawo Ochrony Środowiska;
- 4) **"przeznaczenie terenu"**
 należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) **"przeznaczenie podstawowe"**
 należy przez to rozumieć: przeznaczenie jakie może występować na działce w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek;
- 6) **"przeznaczenie towarzyszące"**
 należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek;
- 7) **"obowiązująca linia zabudowy"**
 należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającą obszar, zgodnie z którą nakazuje się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 8) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"**
należy przez to rozumieć: linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 9) **"elewacja do specjalnego opracowania"**
należy przez to rozumieć: wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 10) **"rzeźba, akcent plastyczny"**
należy przez to rozumieć: element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskany poprzez starannie ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 11) **"urządzenie reklamowe"**
należy przez to rozumieć: reklamy oraz znaki informacyjne – plastyczne wykonane z dowolnego materiału wraz z elementami konstrukcyjnymi służącymi do ich zamocowania;
- 12) **"powierzchnia biologicznie czynna"**
należy przez to rozumieć: grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej;
- 13) **"maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy"**
należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej terenu;
- 14) **"orientacyjna linia podziału wewnętrznego"**
należy przez to rozumieć: proponowana linia podziału działki o orientacyjnym przebiegu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) na obszarze planu wydziela się niżej wymienione przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN/U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych);
 - c) MN/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usług turystyki, sportu i rekreacji);
 - d) U – tereny zabudowy usługowej;
 - e) US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki;
 - f) ZL – tereny zieleni leśnej;
 - g) ZU – tereny zieleni urządzonej;
 - h) KL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - i) KD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - j) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - k) KPR – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) lokalizowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu (linie zabudowy: obowiązujące, nieprzekraczalne);
 - b) na działkach, na których występuje obowiązująca linia zabudowy, obowiązuje nakaz lokalizowania jedynie pierwszego rzędu zabudowy zgodnie z jej przebiegiem, przy czym za pierwszy rząd zabudowy nie uznaje się budynków garażowych i gospodarczych (pozostałe budynki, w tym garażowe i gospodarcze należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi);

- c) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich modernizacji i przebudowy a także rozbudowy zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) KL: 8 m;
 - b) KD: 6 m;
 - c) KDW: 5 m;
 - d) KPR: 5 m;
 - e) ZU: 5 m;
 - f) ZL: 12 m;
- 3) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:
- a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu: 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości wyższej niż: 6 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi, z wyjątkiem urządzeń reklamowych, których treść związana jest z działalnością prowadzoną na terenie, na którym te urządzenia reklamowe są zlokalizowane;
 - c) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych o powierzchni informacyjnej (jednej reklamy lub jednego znaku informacyjno plastycznego) większej niż: 6 m²;
 - d) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. planszy reklamowej na jednym, wolno stojącym nośniku reklamy.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) część obszaru planu znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru planu znajduje się w granicy złoża udokumentowanego, w jego zasięgu ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania urządzeń związanych z eksploatacją kruszywa;
 - b) zakaz eksploatacji kruszywa;
- 2) cały obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) nakaz realizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

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

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: plus/minus 20 st.), dopuszcza się odstępstwa jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy 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 musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych;

- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych oraz działek narożnych;
- 6) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimum: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi) w ramach działki budowlanej, na której ten budynek jest usytuowany;
 - b) minimum: 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - c) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy zlokalizować w ramach działki budowlanej, na której ten budynek jest usytuowany;
- 2) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu do maksimum: 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu do maksimum: 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
 - c) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych na terenach innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych i na terenach obsługi komunikacji samochodowej urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych i na terenach obsługi komunikacji samochodowej: obiektów małej architektury,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg; a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inny przebieg.
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - c) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów;
 - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do ewentualnych oczyszczalni grupowych zlokalizowanych na obszarze niniejszego planu oraz oczyszczalni pozostałych zlokalizowanych poza nim, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej;
 - f) dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;

- g) dopuszcza się stosowania grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - h) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) budowę kanalizacji deszczowej dla terenów: **MN, MN/U1, MN/U2, U**;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow.: 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - d) nakaz zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
 - f) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego napięcia, rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację 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;
 - d) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) budowę sieci gazowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą;
 - c) warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
 - f) prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg, w wypadku braku takich możliwości dopuszcza się inne ich przebiegi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) zakaz lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na składowisko odpadów znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;

- c) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg zewnętrznych oraz wewnętrznych;
- d) nakaz lokalizowania na każdej działce minimum: 4 pojemników różnego typu, przewidzianych do wstępnej selekcji odpadów;
- e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej o ile nie jest związana z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz przy spełnieniu warunków ustalonych w § 7, ust. 7, pkt 2, lit. b, c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

8. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu wyznacza się teren rekreacyjno-wypoczynkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**.

9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę w ramach terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U1, MN/U2, U, US** stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B4.MN, B6.MN, C1.MN, C4.MN, E4.MN, E6.MN, E20.MN, E21.MN, F1.MN, F4.MN, F7.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) pojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
- 3) na terenach: **B4.MN, B6.MN, C1.MN, C4.MN** lokalizowanie budynków w odległościach od linii rozgraniczających zgodnie z: rysunkiem planu oraz § 7, ust. 2, pkt 2;
- 4) wydzielenie jedynie w części parterowej budynku mieszkalnego lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej: 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 1 kondygnację naziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych w całości poza terenem WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 60%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 10) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°;
- 11) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 14) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk włącznie na jednej działce budowlanej;
- 15) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 16) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 19) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w: 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości: 0,6 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości: 1,80 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) teren: **E20.MN** częściowo znajdujący się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny: **C4.MN, E6.MN, F1.MN, F4.MN, F7.MN** częściowo znajdujące się w granicy złoza udokumentowanego – obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust. 4, pkt 1;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ - obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust. 4, pkt 2;

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 5;
- 2) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową minimum: 1000 m²;
- 3) ustala się szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimum: 20 m oraz dopuszcza się szerokość: 16 m jedynie w przypadku kiedy:
 - działka posiada już szerokość mniejszą niż: 20 m;
 - uzyskała obsługę komunikacyjną z 2 przeciwnych stron w wyniku ustaleń niniejszego planu.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.MN/U1, A3.MN/U1, A5.MN/U1, A7.MN/U1, A9.MN/U1, A11.MN/U1, A13.MN/U1, A15.MN/U1, A17.MN/U1, B1.MN/U1, B3.MN/U1, C7.MN/U1, D1.MN/U1, D6.MN/U1, D7.MN/U1, D8.MN/U1, D12.MN/U1, D15.MN/U1, E8.MN/U1, E17.MN/U1, E19.MN/U1, E19.MN/U1, F6.MN/U1, F12.MN/U1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe :

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem lokali usługowych w części parterowej budynku, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty i budynki gospodarcze;
- b) obiekty małej architektury;
- c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleń urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) na terenie: **D7.MN/U1** odległość linii zabudowy od terenu: **5.KL**: 6 m;
- 3) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków o długości całkowitej jednej elewacji powyżej: 30 m;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 1 kondygnację naziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych w całości poza terenem WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 50%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 10) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°;
- 11) stosowanie pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 14) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk łącznie na jednej działce budowlanej;
- 15) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 16) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 18) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 19) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w: 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości: 0,6 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości: 1,80 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) tereny: **E17.MN/U1**, **F12.MN/U1** częściowo znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;

b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny: **C7.MN/U1, D1.MN/U1, D6.MN/U1, D7.MN/U1, E8.MN/U1, E19.MN/U1, F6.MN/U1** częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust.4, pkt 1;
- 2) tereny: **D8.MN/U1, D12.MN/U1, D15.MN/U1** w całości znajdują się w granicy złoża udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust.4, pkt 1;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust.4, pkt 2.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 5;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową minimum: 900 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) na terenach: **B3.MN/U1, A3.MN/U1** dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni minimum: 800 m², z działek które w wyniku ustań niniejszego planu w zakresie przeznaczenia ich części pod drogi publiczne i wewnętrzne uzyskały:
 - powierzchnię mniejszą niż: 1800 m²;
 - obsługę komunikacyjną z 2 przeciwległych stron;
 - b) na terenie: **B1.MN/U1** dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni minimum: 690 m², z działek które w wyniku ustań niniejszego planu w zakresie przeznaczenia ich części pod drogi publiczne i wewnętrzne uzyskały:
 - powierzchnię mniejszą niż: 1380 m²;
 - obsługę komunikacyjną z 2 przeciwległych stron;
 - c) na terenie: **A17.MN/U1** dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni minimum: 850 m², z działek które w wyniku ustań niniejszego planu w zakresie przeznaczenia ich części pod drogi publiczne i wewnętrzne uzyskały:
 - powierzchnię mniejszą niż: 1700 m²;
 - obsługę komunikacyjną z 2 przeciwległych stron;
- 3) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz usługową: 1500 m²;
- 4) ustala się szerokość frontów nowo wydzielonych działek minimum: 20 m oraz dopuszcza się szerokość 16 m jedynie w przypadku kiedy:
 - działka posiada już szerokość mniejszą niż: 20 m;
 - uzyskała obsługę komunikacyjną z 2 przeciwległych stron w wyniku ustaleń niniejszego planu.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D3.MN/U2, D9.MN/U2 D16.MN/U2, E3.MN/U2, F13.MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem lokali usługowych w części parterowej budynku, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
 - b) zabudowa usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, ośrodki SPA, farmy urody, usługi medyczne, itp.;
 - c) usługi sportu i rekreacji, w zakresie: korty tenisowe, boiska sportowe, stadniny konne, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) zieleni urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej lub/i budynku usługowego bądź zespołu budynków usługowych;
- 3) na terenie: **D3.MN/U2** lokalizowanie budynków w odległościach od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz § 7, ust. 2, pkt 2;
- 4) zakaz lokalizowania budynków o długości całkowitej jednej elewacji powyżej: 30 m;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 6) wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;
- 7) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 1 kondygnację naziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych w całości poza terenem WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 50%;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK oraz bezpośrednio przylegających do terenów **ZL** i przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 11) dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°;
- 12) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°, konstrukcji przestrzennych;
- 13) stosowania pokrycia dachowego dla dachów dwu i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 14) stosowania kolorystyki dachów i przekryć w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 15) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 16) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk łącznie na jednej działce budowlanej;
- 17) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 18) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 19) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych;
- 20) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 21) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 22) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w: 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości: 0,6 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości: 1,80 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) tereny: **E3.MN/U2**, **F13.MN/U2** częściowo znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren: **D3.MN/U2** częściowo znajduje się w granicy złoza udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust 4, pkt 1;
- 2) tereny: **D9.MN/U2, D16.MN/U2** znajdują się w granicy złoza udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust 4 pkt 1;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodne z § 7, ust 4, pkt 2;

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 5;
- 2) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową minimum: 1000 m², przy czym na działkach bezpośrednio przylegających do terenów **ZL** minimum: 1200 m²;
- 3) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową: 1500 m²;
- 4) ustala się szerokość frontów nowo wydzielonych działek minimum: 20 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E9.U, E11.U, E13.U, E15.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
 - b) usługi oświaty, w zakresie: budynki przedszkolne i szkolne;
 - c) usługi zdrowia, w zakresie: gabinety lekarskie;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) na terenach: **E9.U, E11.U, E13.U** wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku maksimum: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 3) na terenie: **E15.U** wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku maksimum: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 13 m;
- 4) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku maksimum: 1 kondygnację naziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych w całości poza terenem WOCHK i przewidzianych pod zabudowę minimum: 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek zlokalizowanych częściowo lub w całości na terenie WOCHK oraz bezpośrednio przylegających do terenów **ZL** i przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45° oraz konstrukcji przestrzennych;
- 9) stosowania pokrycia dachowego dla dachów dwu i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) stosowania kolorystyki dachów i przekryć w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk włącznie na jednej działce budowlanej;

- 13) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych;
- 16) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 17) na terenie: **E15.U** zlokalizowania akcentu plastycznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) na terenach: **E9.U, E11.U, E13.U** elewację do specjalnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 20) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w: 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości: 0,6 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości: 1,80 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) tereny: **E9.U, E11.U** częściowo znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren: **E15.U** częściowo znajduje się w granicy złoża udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 1;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 2.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 5;
- 2) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę minimum: 1400 m²;
- 3) ustala się szerokość frontów nowo wydzielonych działek minimum: 24 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E22.US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji, w zakresie: korty tenisowe, boiska sportowe, itp.;
 - b) zabudowa usług turystyki, w zakresie: usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym: usługi gastronomii, handlu, rozrywki, ośrodki SPA, farmy urody, usługi medyczne, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty i budynki gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o długości całkowitej jednej elewacji powyżej: 30 m;
- 3) wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku maksimum: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;
- 4) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na maksimum: 1 kondygnację naziemną wraz z poddaszem i nie więcej niż: 5 m;

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 7) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 25° - 45° oraz konstrukcji przestrzennych;
- 8) stosowania pokrycia dachowego dla dachów dwu i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) stosowania kolorystyki dachów i przekryć w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 12) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 15) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w: 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości: 0,6 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości: 1,80 m z wykluczeniem ogrodzeń boisk.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4 pkt 2.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 5;
- 2) ustala się wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę minimum: 2000 m²;
- 3) ustala się szerokość frontów nowo wydzielonych działek minimum: 30 m.

6. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych:

- 1) ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmieciowe, donice kwietnikowe, barierki itp.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu: B5.ZL, C5.ZL, D10.ZL, D17.ZL, C8.ZL ustala się przeznaczenie podstawowe - las.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 2) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) nakaz gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów;
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;

- 3) teren: **C5.ZL** częściowo znajduje się w granicy złoza udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 1;
- 4) tereny: **D10.ZL, D17.ZL** w całości znajdują się w granicy złoza udokumentowanego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 1;
- 5) teren znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 2.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E10.ZU, E12.ZU, E14.ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 2;
- 2) ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki itp.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) teren: **E10.ZU** w całości oraz **E12.ZU** częściowo znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zachowanie: drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) utworzenie przyrodniczej ścieżki edukacyjnej wyposażonej w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem i powiązanej funkcjonalno – przestrzennie z ruinami fortu zlokalizowanego poza obszarem niniejszego planu.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren znajduje się w strefie zagrożenia powodzią, wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/ obowiązują ustalenia zgodnie z § 7, ust 4, pkt 1;

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KL, 2.KL, 3.KL, 4.KL, 5.KL, 9.KL, 6.KD, 7.KD, 8.KD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publicznej klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KL**, jako drogi gminne;
 - b) drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KD**, jako drogi gminne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzone.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 6;
- 2) dla terenu: **1.KL** część szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

- 3) dla terenu: **2.KL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 17 m;
- 4) dla terenu: **3.KL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 19 m;
- 5) dla terenu: **4.KL**, szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 6) dla terenu: **5.KL** część szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 7) dla terenu: **9.KL** część szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 8) dla terenu: **6.KD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu: **7.KD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: **8.KD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zgodnie z § 7, ust. 3;
- b) teren: **5.KL** częściowo znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KDW, A4.KDW, A6.KDW, A8.KDW, A10.KDW, A12.KDW, A14.KDW, A16.KDW, B2.KDW, C2.KDW, C3.KDW, C6.KDW, C8.KDW, D2.KDW, D4.KDW, D5.KDW, D8.KDW, D11.KDW, D13.KDW, D14.KDW, E1.KDW, E2.KDW, E5.KDW, E7.KDW, E16.KDW, E18.KDW, F2.KDW, F3.KDW, F5.KDW, F8.KDW, F9.KDW, F10.KDW, F11.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzonej.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 6;
- 2) dla terenu: **A2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 3) dla terenu: **A4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 4) dla terenu: **A6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 5) dla terenu: **A8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 6) dla terenu: **A10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 7) dla terenu: **A12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 8) dla terenu: **A14.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 9) dla terenu: **A16.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: **B2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 11) dla terenu: **C2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu: **C3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu: **C6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu: **C8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla terenu: **D2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;

- 16) dla terenu: **D4.KDW**, szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla terenu: **D5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 18) dla terenu: **D8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 19) dla terenu: **D11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 20) dla terenu: **D13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 21) dla terenu: **D14.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 22) dla terenu: **E1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) dla terenu: **E2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 24) dla terenu: **E5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 25) dla terenu: **E7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 26) dla terenu: **E16.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 27) dla terenu: **E18.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 28) dla terenu: **F2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 29) dla terenu: **F3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 30) dla terenu: **F5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 31) dla terenu: **F8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 32) dla terenu: **F9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 33) dla terenu: **F10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 34) dla terenu: **F11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 7, ust. 3;
- 2) tereny: **E1.KDW** w całości oraz **E2.KDW**, **E16.KDW**, **F8.KDW**, **F9.KDW**, **F10.KDW**, **F11.KDW** częściowo znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), na obszarze którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D18.KPR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo rowerowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleń urządzoną.

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

- 1) zgodnie z § 7, ust. 6;
- 2) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na minimum: 3 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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