

UCHWAŁA Nr XXIV/258/2008
Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 sierpnia 2008r.
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna dotyczący części wsi Rajszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Rady Gminy nr XXI/167/2004 z dnia 3 marca 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części wsi Rajszew** 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.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczący części wsi Rajszew, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczyć odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu są: niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

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

§ 3. 1. W planie określa się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;

- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) elewacje do specjalnego opracowania;
- 6) akcenty plastyczne;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone kolejnym numerem i symbolem literowym;
- 8) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu mające charakter informacyjny:

- 1) granice stref „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych (zakaz zabudowy);
- 2) granice stref „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych (warunkowe dopuszczenie zabudowy);
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne);
- 4) granice rezerwatu przyrody;
- 5) granice Natura 2000;
- 6) cały obszar planu znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 7) granice strefy szczególnej ochrony urbanistycznej WOCHK;
- 8) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 9) drzewa o wysokich walorach przyrodniczych do bezwzględnego zachowania;
- 10) granice strefy ochrony wałów przeciwpowodziowych;
- 11) granice strefy zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/;
- 12) granice strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 13) osi drogi;
- 14) sieci napowietrzne średniego napięcia;
- 15) sieci napowietrzna niskiego napięcia;
- 16) transformatory słupowe;
- 17) gazociągi średniego ciśnienia: 10 kpa - 0,5 mpa.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu mające charakter postulatywny:

- 1) linie orientacyjna podziału wewnętrznego;
- 2) ciągi pieszo – rowerowy.

§ 5. 1. Ilećroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **" akcent plastyczny"**
należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment o wysokich walorach architektonicznych, dominujący swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem i koncentrujący uwagę obserwatora;
- 2) **"bilans miejsc parkingowych"**
należy przez to rozumieć: liczbę niezbędnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb wynikających z przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, liczonych dla poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 3) **"droga"**
należy przez to rozumieć: budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;
- 4) **"droga wewnętrzna"**
należy przez to rozumieć: wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 5) **"droga w liniach rozgraniczających"**
należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynieryjnej terenów budowlanych;
- 6) **"działka inwestycyjna"**
należy przez to rozumieć jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;

- 7) **"elewacja do specjalnego opracowania"**
należy przez to rozumieć: elewację o wysokich walorach architektonicznych, której kompozycja i materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu oraz skupiały uwagę obserwatora;
- 8) **"linia rozgraniczająca"**
należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **"maksymalna wysokości zabudowy"**
należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 10) **"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.
- 11) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"**
należy przez to rozumieć: linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu budowlanego, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 12) **"nośnik reklamowy"**
należy przez to rozumieć: obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 13) **"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;
- 14) **"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 wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 15) **"powierzchnia biologicznie czynna"**
należy przez to rozumieć: powierzchnię działki inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekі wodne i stawy;
- 16) **"powierzchnia zabudowy"**
należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki inwestycyjnej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 17) **"orientacyjna linii podziału wewnętrznego"**
należy przez to rozumieć: proponowana linia podziału działki o orientacyjnym przebiegu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu;
- 18) **"przepust ekologiczny"**
należy przez to rozumieć: przepust w cokole ogrodzenia o minimalnej średnicy 30 cm, pozwalający na migrację drobnych przedstawicieli fauny i flory, którego dolna krawędź znajduje się na poziomie terenu (minimalna częstotliwość występowania przepustów: 1 szt. na 10 m bieżących ogrodzenia);
- 19) **"przeznaczenie podstawowe"**
należy przez to rozumieć: przeznaczenie dominujące na danej działce inwestycyjnej, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 20) **"przeznaczenie terenu"**
należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 21) **"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 inwestycyjnych;
- 22) **"reklama"**
należy przez to rozumieć: grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 23) **"szyld"**
należy przez to rozumieć: zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności

gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

24) **"teren"**

należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

25) **"usługi"**

należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

26) **"usługi agroturystyki"**

należy przez to rozumieć: świadczenie usług turystyki przez rolnika w warunkach wiejskich, polegające na udostępnianiu do 5 pokoi gościnnych, z umożliwieniem uczestnictwa w zajęciach gospodarskich;

27) **"usługi nieuciążliwe"**

należy przez to rozumieć: usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza działki inwestycyjnej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów, w tym również odorami;

28) **"usługi nieuciążliwe"**

należy przez to rozumieć: usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza działki inwestycyjnej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów, w tym również odorami;

29) **"usługi rozrywki"**

należy przez to rozumieć: usługi w zakresie: dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, usługi służące poprawie kondycji fizycznej, parki rozrywki, itp.;

30) **"zabudowa gospodarcza"**

należy przez to rozumieć: budynek przeznaczony do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

31) **"zabudowa rekreacji indywidualnej"**

należy przez to rozumieć: budynki lokalizowane w układzie wolno stojącym, nie przeznaczone do całorocznego zamieszkania;

32) **"zabudowa jednorodzinna"**

należy przez to rozumieć: budynek w układzie wolno stojącym, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

33) **"zabudowa zagrodowa"**

należy przez to rozumieć: wchodzące w skład gospodarstwa rolnego budynek mieszkalny oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie do produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej;

34) **"zabudowa rezydencjonalna"**

należy przez to rozumieć: budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym, w której dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnych, zlokalizowany na działce o powierzchni minimum: 1500 m² i powierzchni biologicznie czynnej minimum: 70%.

Rozdział 2. Ustalenie ogólne

§ 6. 1. W obszarze objętym planem wydziela się następujące tereny:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oznaczony symbolem: **MNR**;
- c) teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem: **MRI**;

- d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczony symbolem: **MNL**;
- e) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **MN/U**;
- f) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **U/MN**;
- g) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- h) teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz turystyki oznaczony symbolem: **US/UT**;
- i) teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US**;
- j) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem: **RZ**;
- k) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- l) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZU**;
- m) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem: **ZNU**;
- n) teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony symbolem: **WS**;
- o) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- p) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- q) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- r) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- s) teren komunikacji pieszo – rowerowej oznaczony symbolem: **KPR**;
- t) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem: **IE**.

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

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

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) lokalizowanie budynków zgodnie z rodzajami linii 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) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:
 - a) płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
 - b) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości;
 - c) na jednym ciągu komunikacyjnym, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam w grupach powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach;
 - d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych przed elewacjami do specjalnego opracowania;
 - e) zakaz lokalizowania nośników 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;
 - f) zakaz lokalizowania nośników 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;
 - g) zakaz lokalizowania nośników reklamowych o łącznej powierzchni reklam większej niż: 6 m² w ramach jednej działki inwestycyjnej;
 - h) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. reklamy na jednej, wolno stojącej konstrukcji nośnej reklamy;
 - i) zakaz umieszczania nośników reklamowych na dachach;
 - j) na terenach: **MN**, **MNR**, **MRI**, **MNL** lokalizowanie nośników reklamowych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) obszar planu znajduje się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych;
- 3) obszar planu częściowo znajduje się w obrębie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; na terenie obszaru Natura 2000 obowiązują ustalenia zgodne z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenu: **A2.1U/MN** gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 5) zachowanie drzew o wysokich walorach przyrodniczych zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-65/7, 14*, 15*), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 53 – 65/7, 53 – 64/14*, 53 – 64/15*, w ich obszarze obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu znajduje się strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych w odległości 50 m od stopy wałów, obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

7. Szczegółowe zasady i warunki 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;
- 6) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
 - a) dla terenu: **1.KDL** (ul. Mazowieckiej), powiązanie: od zachodu z ul. Nadwiślańską na obszarze wsi Skierdy;
 - b) dla fragmentu terenu: **2.KDL** (ul. Golfowej) powiązanie: od północy z drogą wojewódzką nr. 630, klasy **GP** (ul. Modlińską);
 - c) dla terenów: **8.KDD, 9.KDD** powiązanie: od zachodu z planowanymi drogami na obszarze wsi Skierdy;
 - d) dla terenu: **7.KDD** (ul. Jaśminowej) powiązanie: od północy z drogą wojewódzką nr. 630, klasy **GP** (ul. Modlińską);
- 2) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimum: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi), w ramach działki inwestycyjnej, na której ten budynek jest usytuowany;

- b) minimum: 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego;
 - c) minimum: 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług obsługi biznesu;
 - d) minimum: 5 miejsc parkingowych na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - e) minimum: 25 miejsc parkingowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc parkingowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach;
 - f) minimum: 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach turystyki: punktach gastronomicznych;
 - g) minimum: 5 miejsc parkingowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia;
 - h) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi terenów i zabudowy: mieszkaniowej, usługowej i rekreacji indywidualnej należy lokalizować w ramach działki inwestycyjnej, na której te budynki są usytuowane lub prowadzona jest działalność;
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek inwestycyjnych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu do maksimum: 2 działek inwestycyjnych;
 - 6 m dla dojazdu do maksimum 6 działek inwestycyjnych;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek inwestycyjnych;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na dojazdach do działek inwestycyjnych, o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej 150 m;
 - c) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych na terenach innych, niż wskazane w ustaleniach szczegółowych;
 - d) dopuszczenie poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu, ponad wyznaczone parametry szerokości;
- 4) 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) prowadzenie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg; a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inny przebieg;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych, 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 bytowych 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 posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej, jedynie na terenach: **MN, MNR, MRI, MNL**;
 - f) dopuszcza się stosowania przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków na terenach: **MNR, MRI**;
 - g) dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach inwestycyjnych o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - h) dopuszcza się stosowania grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek inwestycyjnych zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - i) dopuszcza się budowę oczyszczalni ścieków na terenach: **US/UT** przewidzianych do obsługi tych terenów oraz ewentualnie innych terenów z wsi Rajszew;
 - j) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- a) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej dla terenów: **MN, MNR, MRI, MNL, MN/U, U/MN, US/UT, KDL, KDD, KDW, KPJ, KPR, IE;**
 - b) dopuszcza się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - 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;
 - g) zakaz budowy drenażu i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej, za wyjątkiem drenażu opaskowego wokół budynków;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i 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; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
- 8) 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) zalecenie prowadzenia sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
 - e) lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - f) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
 - g) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
 - h) nakaz przeniesienia sieci gazowej, która znajdzie się pod jezdnią podczas ewentualnej modernizacji drogi w pas poza jezdnią na koszt własny inwestora;
 - i) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniami przez ciężki sprzęt: budowlany, transportowy, itp., na koszt własny inwestora;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opalowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez: centralę automatyczną CA "Legionowo" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej, oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne;
 - b) zakaz budowy masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym planem za wyjątkiem terenu: **A2.1U/MN;**
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) utylizacja odpadów zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;

- a) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
- b) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych;
- c) lokalizowanie na każdej działce inwestycyjnej minimum: 4 pojemników lub worków, przewidzianych do wstępnej selekcji różnego typu odpadów;
- d) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek inwestycyjnych miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej o ile nie jest ona 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 § 6 ust. 9 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.

10. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu ustala się tereny rekreacyjno wypoczynkowe, oznaczone na rysunku planu: **US1, US2, US/UT**;
- 2) na obszarze planu ustala się tereny służące organizacji imprez masowych, na terenach oznaczonych: **US2**.

Rozdział 3. Ustalenie szczegółów

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.2MN, A1.7MN, A1.12MN, A2.2MN, A2.5MN, A2.7MN, A3.2MN, B4.4MN, B4.6MN, B4.9MN, B4.10MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych, za wyjątkiem działki nr ewidencyjny: 8-68/6, gdzie dopuszcza się prowadzenie dotychczasowej działalności usługowej, tj. warsztatu samochodowego, z możliwością jego modernizacji i przebudowy, w zakresie parametrów przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzone.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m;
 - b) KDD: 8 m oraz 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) KDW: 6 m, 5 m oraz 3 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ZL: 12 m oraz 25 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) RZ: 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
oraz 50 m od stopy wału i zgodnie z rysunkiem planu na granicach stref złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 3) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 5) wydzielanie lokali usługowych jedynie w parterach budynków;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek przewidzianych pod zabudowę: 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, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 18) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 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 maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
 - e) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - f) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **A1.2MN, A1.7MN, A1.12MN, A3.2MN** częściowo znajdują się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych zlokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 5) tereny: **A3.2MN, B4.9MN** częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;

- e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **A2.2MN** częściowo znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/7, 53 – 64/15*, tereny: **A2.5MN, A2.7MN** częściowo znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/7, w ich zasięgu ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
- a) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
- 2) tereny: **B4.9MN, B4.10MN** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:
- a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
 - b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
 - d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - e) uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) na terenach: **A1.2MN, A1.7MN, A1.12MN, A2.2MN, A2.7MN, A3.2MN, B4.4MN, B4.6MN, B4.9MN, B4.10MN** wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 1000 m²;
- 3) na terenie: **A2.5MN** wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na mieszkaniową minimum: 600 m²;
- 4) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 20 m.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.12MNR, A4.2MNR, A4.4MNR, A4.12MNR, A4.14MNR, A4.17MNR, A5.2MNR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezydencjalna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe, 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) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzone.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m;
 - b) KDD: 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) KDW: 5 m;
 - d) KPR: 5 m;
 - e) ZU: 10 m oraz 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) ZNU: 10 m oraz 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) ZL: 25 m oraz 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) KPR: 5 m;
- 3) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 4) wydzielanie lokali usługowych jedynie w parterach budynków;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek przewidzianych pod zabudowę: 70%;
- 9) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45°;
- 10) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 13) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk łącznie, na jednej działce budowlanej;
- 14) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 15) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 16) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 17) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 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 maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
 - e) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - f) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - g) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;

- 3) tereny: **A4.2MNR, A4.4MNR, A4.12MNR, A4.14MNR, A4.17MNR, A5.2MNR** w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **A4.2MNR** częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 64/14*, w jej zasięgu ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
- a) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na minimalną wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 1500 m² z tolerancją: - 5 % dla działek, na obszarze których nie występuje strefa złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 20 m.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zakaz tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek na terenach: **A4.4MNR, A4.12MNR, A4.17MNR** z terenu **6.KDD**, za wyjątkiem działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg wewnętrznych wydzielonych w planie.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.5MRI, A1.9MRI, A1.16MRI, A2.13MRI, A3.4MRI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej w układzie wolno stojącym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy, miejsca postojowe i wiaty;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzone;
 - e) zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD: 6 m oraz 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) KDW: 5 m;
 - c) ZL: 10 m oraz 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) WS: 20 m;oraz zgodnie z rysunkiem planu na granicach stref złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 3) lokalizowanie maksimum jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy związanej z produkcją ogrodniczą;
- 5) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych, związanych z produkcją ogrodniczą, za wyjątkiem działek inwestycyjnych na których takie obiekty już istnieją;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 8 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcją ogrodniczą: 6 m;
- 8) maksymalna wysokość wiat: 3 m;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków rekreacji indywidualnej: 150 m²;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków związanych z produkcją ogrodniczą: 600 m²;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 80%;
- 13) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 45°;
- 14) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 15) stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 16) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 17) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 18) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 19) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 20) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 21) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 22) stosowanie przepustów ekologicznych w cokołach ogrodzeń.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
 - e) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - f) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - g) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny: **A1.5MRI, A1.9MRI, A1.16MRI, A3.4MRI** w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **A1.5MRI, A1.9MRI, A1.16MRI, A3.4MRI** częściowo znajdują się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;

- 5) tereny: **A1.5MRI, A1.9MRI, A1.16MRI, A3.4MRI** częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
- a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
- a) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na minimalną wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej na minimum: 3000 m²;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 25 m.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: A4.3MNL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych w układzie wolno stojącym;
- 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 urządzona.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD: 8 m;
- 3) lokalizowanie maksimum jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 80%;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 45°;
- 9) nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej na terenie poza wyłączeniem z produkcji leśnej;
- 10) dopuszczenie wyłączenia z produkcji leśnej maksimum: 300 m² na jednej działce;
- 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, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 18) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 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 maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby 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/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków rekreacji indywidualnej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 1600 m²;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 25 m.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: A1.14U/MN, A2.1U/MN, A3.1U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych oraz lokale usługowe wydzielone w budynku usługowo – mieszkalnym, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne wydzielone w budynkach usługowych;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzoną.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m;
 - b) KDD: 8 m;oraz zgodnie z rysunkiem planu na granicach stref złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowo – mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 5 m;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie 25° – 45°;
- 8) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) stosowania kolorystyki dachu w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) zakaz sprowadzania połączy dachowych do poziomu terenu;
- 11) lokalizowanie garaży maksimum do dwóch stanowisk włącznie, na jednej działce budowlanej;
- 12) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 14) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 15) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 17) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - f) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **A1.14U/MN, A3.1U/MN** częściowo znajdują się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżen terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżen terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;

- e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 5) teren: **A3.1U/MN** częściowo znajduje się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

- 1) tereny w całości znajdują 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) zalecenie tworzenia budynków użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 1500 m²;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 25 m.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: A2.14MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych oraz lokale usługowe wydzielone w budynku mieszkalnym, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzonej.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m;
 - b) ZL: 12 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;

- 8) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych;
- 9) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) stosowania kolorystyki dachu 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, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 15) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 16) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 18) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren w całości znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/15*, w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby 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/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na minimalną wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

6. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;

- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na minimum: 1200 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek z zabudową mieszkaniowo – usługową lub usługową na minimum: 1500 m²;
- 4) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 25 m.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.19U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nauki, w zakresie: laboratoria, placówki badawcze, biblioteki, urządzenia pomiarowa, itp.;
 - b) zabudowa usług związanych z obsługą biznesu, w zakresie: biura, sale konferencyjne, itp.;
 - c) zabudowa usług turystyki, w zakresie: usługi hotelowe oraz wszystkie inne usługi świadczonych turystom lub odwiedzającym, w tym usług: gastronomii, handlu (o pow. sprzedaży poniżej 400 m²), rozrywki, ośrodki SPA, fermy urody, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy, miejsca postojowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzonej.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD: 6 m oraz 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) IE: 5 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 6) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45°;
- 7) stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 10) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży w układzie wolno stojącym;
- 11) zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 16) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;

- konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Granice i sposoby 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/, w jej zasięgu ustala się:
- a) nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie tworzenia budynków użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) zakaz wykonywania podziałów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.17US/UT, A3.3US/UT, B1.4US/UT, B2.1US/UT, B3.1US/UT, B3.4US/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji, w zakresie: korty tenisowe, boiska sportowe, stadniny konne, pola golfowe, itp.;
 - b) zabudowa usług turystyki, w zakresie: usługi hotelowe oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, w tym usług: rozrywki, ośrodki SPA, fermy urody, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojazdy, miejsca postojowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) zbiorniki wodne.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m i zgodnie z rysunek planu;
 - b) KDD: 6 m;
 - c) KDW: 6 m;
 - d) US2: 20 m;
 - e) ZL: 25 m;
 - f) WS: 20 m;oraz 50 m od stopy wału i zgodnie z rysunkiem planu na granicach stref złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 10 m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na jednej działce: 500 m²;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 70%;
- 7) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° oraz innych;

- 8) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 11) na terenach: **B1.4US/UT**, **B2.1US/UT**, **B3.1US/UT**, **B3.4US/UT** zlokalizowanie akcentów plastycznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) na terenach: **B1.4US/UT**, **B2.1US/UT**, **B3.1US/UT**, **B3.4US/UT** zlokalizowania elewacji do specjalnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) zakaz lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym i zespołów garażowych;
- 14) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 15) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 16) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 18) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów oraz parametr wysokości w wypadku ogrodzeń od obiektów sportowych i wybiegów dla zwierząt;
- 19) stosowanie przepustów ekologicznych w cokołach ogrodzeń.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - f) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **B3.1US/UT**, **B3.4US/UT** częściowo znajdują się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 5) tereny: **A1.17US/UT**, **A3.3US/UT**, **B1.4US/UT**, **B3.4US/UT** częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;

- d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
- e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

- 1) tereny w całości znajdują 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) zalecenie tworzenia budynków użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
- 2) teren: **B3.4US/UT** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:
 - a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
 - b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
 - d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - e) uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 3000 m².

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie: **B3.4US/UT** zaleca się zlokalizowanie ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1.1US1, B2.2US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usług sportu i rekreacji, w zakresie: korty tenisowe, boiska sportowe, wybiegi dla zwierząt, pola golfowe, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) trwałe użytki zielone;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojazdy, miejsca postojowe;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzone;
 - f) zbiorniki wodne.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie trwałego użytku zielonego na obszarze minimum: 60 % powierzchni każdej działki;
- 4) stosowanie ogrodzeń (w formie innej niż żywopłoty) jedynie na granicach z terenami: **KDD, US/UT** i granicą planu;
- 5) stosowanie ogrodzeń wewnętrznych jedynie w formie żywopłotów, za wyjątkiem ogrodzeń od obiektów sportowych oraz wybiegów dla zwierząt;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;

- 8) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 75% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,60 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów oraz parametr wysokości w wypadku ogrodzeń od obiektów sportowych i wybiegów dla zwierząt;
- 9) stosowanie przepustów ekologicznych w cokołach ogrodzeń.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - f) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) teren: **B1.1US1** częściowo znajduje się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 5) tereny częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - b) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - c) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - d) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

- a) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimum: 4000 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B3.6US2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji, w zakresie: pola golfowe, korty tenisowe, boiska sportowe, itp.;
 - b) zabudowa usług turystyki, w zakresie: usługi hotelowe oraz wszystkie inne usługi świadczonych turystom lub odwiedzającym, w tym usług: rozrywki, ośrodki SPA, fermy urody, itp.;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) trwałe użytki zielone;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;

- d) dojazdy, miejsca postojowe;
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- f) zieleń urządzona;
- g) zbiorniki wodne.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3;
- 2) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) US/UT: 6 m;oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej: 5 m;
- 5) na całym terenie lokalizowanie budynków o łącznej powierzchni zabudowy: 3000 m²;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę minimum: 80%;
- 8) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° oraz innych;
- 9) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, w tym: niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego i czerwonego;
- 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na nieruchomości;
- 14) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 15) zakaz lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym i zespołów garażowych;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej;
- 17) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 18) stosowanie przepustów ekologicznych w cokołach ogrodzeń.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 6 m od zbiorników wodnych;
 - f) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) teren częściowo znajduje się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
- a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz zasypywania i niszczenia naturalnych obniżeń terenowych oraz rowów melioracyjnych;
 - c) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;
 - d) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowanie terenu np.: kładek;
 - e) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

- 1) tereny w całości znajdują 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) zalecenie tworzenia budynków użyteczności publicznej z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
- 2) teren częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:
- a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
 - b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
 - d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - e) uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 7;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę na minimum: 10 000 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A4.9RZ1, B4.2RZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) łąki i pastwiska;
 - b) uprawy polowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury, w tym tablice informacyjne dotyczące stanu środowiska przyrodniczego;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania reklam;
- 3) zakaz grodzenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/;
- 2) teren: **B4.2RZ1** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:
 - a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
 - b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
 - d) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - e) uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B3.8RZ2, B4.3RZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową;
 - b) łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury, w tym tablice informacyjne dotyczące stanu środowiska przyrodniczego;
 - b) ciąg pieszo-rowerowy;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania reklam;
- 3) zakaz grodzenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby ochrony przeciwpowodziowej;
 - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg oraz ciągów pieszo-jezdných;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;

- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny w całości znajdują się w obrębie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zalecenie zlokalizowania ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.9ZL, A2.11ZL, A4.1ZL, A5.1ZL, A5.3ZL, A5.4ZL, A5.6ZL, B3.5ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: las.

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

- 1) zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;

- 3) tereny: **A2.9ZL, A5.3ZL, A5.4ZL, A5.6ZL, B3.5ZL** w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie: **B3.5ZL** zalecenie zlokalizowania ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.11ZU, A4.5ZU, A4.8ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zbiorniki wodne.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania reklam;
- 3) dopuszczenie dzielenia działek na terenach: **A4.5ZU, A4.8ZU** w celu ich funkcjonalnego przyłączania do terenów: **A4.2MNR, A4.3MNL, A4.4MNR**;
- 4) dopuszczenie przekształcania obniżeń terenowych na zbiorniki wodne;

- 5) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksimum do wysokości 0,4 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m, przy czym parametr ażurowości nie ma zastosowania w wypadku ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) stosowanie przepustów ekologicznych w cokołach ogrodzeń.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
 - e) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren: **A4.5ZU** częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/14*, w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich planowanych robót związanych z pracami ziemnymi;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A4.5ZNU, A4.7ZNU, A4.10ZNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzona;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury, w tym tablice informacyjne dotyczące stanu środowiska przyrodniczego;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania reklam;
- 3) zakaz grodzienia.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnych, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
 - e) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;

- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.13WS, A1.15WS, A4.6WS, A4.21WS, A4.22WS, B1.2WS, B1.3WS, B3.9WS, B3.10WS, B3.11WS, B3.12WS, B3.13WS, B3.14WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: powierzchniowe wody śródlądowe.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, jeżeli nie wynikają one z konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
 - d) zakaz likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) nakaz stosowania ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **B3.9WS, B3.14WS, B3.12WS** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 14.KDL, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
- a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
- 3) tereny: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 14.KDL, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD** w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **6.KDD, 7.KDD, 12.KDD, 13.KDD** częściowo znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) tereny: **8.KDD, 9.KDD** częściowo znajduje się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
- a) lokalizowanie obiektów komunikacyjnych po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 6) tereny: **3.KDL, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 13.KDD** częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
- a) lokalizowanie obiektów komunikacyjnych po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 7) nakaz spełnienia następujących warunków podczas realizacji drogi na terenie oznaczonym: **7.KDD** na odcinku od Rezerwatu Przyrody „Jabłonna” do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 630 (ul. Modlińską):
- a) podczas realizacji drogi należy zabezpieczyć wydmę przed dalszą erozją stosując rozwiązania najmniej szkodliwe dla krajobrazu;
 - b) podczas prowadzenia prac należy oszczędnie korzystać z terenu;
 - c) prace należy prowadzić w sposób najmniej szkodzący istniejącym drzewom, krzewom oraz formom geomorfologicznym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny: **1.KDL** częściowo, **2.KDL** w całości znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/15* oraz teren: **6.KDD** częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 64/14*, w ich zasięgu ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budowli obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 14.KDL, 6.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD** w całości oraz teren: **7.KDD** częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/;
- 2) teren: **13.KDD** częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **1.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 2) dla terenu: **2.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 3) dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 4) dla terenu: **4.KDL** obszar skrzyżowania na drodze lokalnej: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu: **5.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 6) dla terenu: **14.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 7) dla terenu: **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 8) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 9) dla terenu: **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 11) dla terenu: **10.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;

- 12) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 13) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 14) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 15) na terenach: **3.KDL, 4.KDL, 5.KDL** zaleca się zlokalizowanie ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.1KDW, A1.3KDW, A1.4KDW, A1.6KDW, A1.10KDW, A2.4KDW, A2.6KDW, A2.8KDW, A4.11KDW, A4.13KDW, A4.15KDW, A4.18KDW, A5.5KDW, B4.1KDW, B4.5KDW, B4.7KDW, B4.8KDW ustala się:

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

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny: **A1.6KDW, A1.10KDW** częściowo znajduje się w: strefie „A” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) lokalizowanie obiektów komunikacyjnych po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 5) tereny: **A1.6KDW, A1.10KDW** częściowo znajdują się w: strefie „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) lokalizowanie dróg po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
 - b) nakaz uzgadniania budowli komunikacyjnych lokalizowanych na trasie przebiegu rowów melioracyjnych z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny: **A2.4KDW, A2.6KDW** częściowo znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej: 53 – 65/7, w ich zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budowli obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/;

- 2) tereny: **B4.1KDW, B4.8KDW** częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami.

6. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **A1.1KDW** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 4 m oraz część placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 2) dla terenu: **A1.3KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plan do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu: **A1.4KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plan do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu: **A1.6KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 5) dla terenu: **A1.10KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 6) dla terenu: **A2.4KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 7) dla terenu: **A2.6KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu: **A2.8KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu: **A4.11KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 10) dla terenu: **A4.13KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu: **A4.15KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- 12) dla terenu: **A4.18KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu: **A5.5KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu: **B4.1KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla terenu: **B4.5KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 16) dla terenu: **B4.7KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 17) dla terenu: **B4.8KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B3.7KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) zieleni urządzonej.

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z:
 - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;

- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/;
- 2) teren w całości znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na minimum: 7 m.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.16KPR ustala się:

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

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

- 1) zgodnie z § 6, ust. 3.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren w całości znajduje się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających ustala się na minimum: 3 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.20IE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną (stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) ulice dojazdowe;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną);
 - d) zieleń urządzona.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z § 6, ust. 4;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 28. Dla terenów określonych w § 7 ust. 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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