

UCHWAŁA NR LV/488/2006
RADY GMINY JABŁONNA
z dnia 12 lipca 2006r.

w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 27 marca 2003 r. poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XIV/108/2003 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 października 2003 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna, Rada Gminy Jabłonna, na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium, uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, wschodniej części wsi Jabłonna, zwany dalej planem.

§ 2

Plan obejmuje obszar którego granice stanowią:

- 1) od północy – granica kompleksu leśnego Nadleśnictwa Jabłonna,
- 2) od północnego-wschodu - granica administracyjna sołectwa Jabłonna,
- 3) od południa – północna linia rozgraniczająca pasa drogowego obwodnicy Jabłonna,
- 4) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca pasa drogowego ulicy Przylesie.

§ 3

Integralnymi częściami uchwały są:

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

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dolince smużnej - należy przez to rozumieć teren wyłączony z zabudowy z racji dużych wartości biotycznych pełniących funkcje retencyjne, zabezpieczające równowagę ekologiczną środowiska i przewietrzanie, teren o złych warunkach geotechnicznych podłoża;
- 2) drobnym detalu architektonicznym - należy przez to rozumieć elementy wystroju elewacji budynku: w szczególności gzymsy, cokoły, kolumny, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, zwieńczenia kominów itp.;
- 3) drogach lub ulicach publicznych - należy przez to rozumieć drogi o których mowa w ustawie o drogach publicznych;
- 4) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone tereny, dojścia i dojazdu do działki lub budynku zapewniające dostęp do drogi publicznej;

- 5) elementach wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć: obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pacholki, pojemniki na kwiaty itp.;
- 6) eksponowanej elewacji – należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się w polu widzenia użytkowników drogi publicznej, placu, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo- jezdnego;
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć bok lub boki działki przylegające do drogi publicznej;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków projektowanych na działce (zespole działek należących do jednego inwestora) liczony w obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni działki;
- 9) kompensacji przyrodniczej – należy przez to rozumieć zespół działań, o których mowa w prawie ochrony środowiska;
- 10) kondygnacji użytkowej lub poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami, których parametry techniczne spełniają wymogi pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 11) lesie - należy przez to rozumieć teren, którego cechy odpowiadają definicji lasu umieszczonej w ustawie o lasach;
- 12) linii rozgraniczającej orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg na rysunku planu może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w dalszej części niniejszej uchwały;
- 13) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym może być realizowana zabudowa, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 14) nawierzchni przepuszczalnej - należy przez to rozumieć nawierzchnie umożliwiającą infiltrację wód opadowych, w szczególności nawierzchnię z kostki brukowej, elementów ażurowych, grysu, żwiru;
- 15) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem;
- 16) oznaczeniu (symbolu) terenu - należy przez to rozumieć indywidualne oznaczenie terenu, składające się z cyfr arabskich i liter, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczba numer przypisany w celu jednoznacznej identyfikacji terenu w obszarze objętym granicami planu;
- 17) postulowanej parcelacji terenu – należy przez to rozumieć podział nieruchomości oznaczony na rysunku planu który może podlegać modyfikacji z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 18) postulowane drogi wewnętrzne – należy przez to rozumieć drogi których przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacji – zmiana przebiegu następuje na wniosek i za zgodą wszystkich właścicieli nieruchomości, którym droga wewnętrzna zapewnia dostęp do drogi publicznej;
- 19) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w ustawie prawo budowlane, przy czym nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną terenów z nawierzchnią żwirową gryśową lub wykonana z ażurowych elementów;
- 20) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 21) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcje które można realizować jednocześnie, lub zamiast funkcji podstawowych, po spełnieniu określonych warunków dopuszczających;
- 22) rozbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury budynku;
- 23) składach - należy przez to rozumieć zarówno składowanie towarów na placu jak i magazynowanie ich w budynkach i budowlach;
- 24) uciążliwościach - należy przez to rozumieć emisję substancji lub energii mogących mieć wpływ na środowisko lub zdrowie ludzi, w szczególności ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, odory i zanieczyszczenia;
- 25) usługach - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, inne budynki lub ich wydzielone części, obiekty budowlane i place służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 26) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi nie przekracza norm określonych prawem i jest ograniczona do granic własnej działki;
- 27) usługach lokalnych podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności rozumianej jako mieszkańcy obszaru objętego granicami planu i terenów sąsiednich - w szczególności usług z zakresu: oświaty, kultury, opieki społecznej, zdrowia, sportu i rekreacji, administracji, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, łączności, drobnego rzemiosła, itp.;
- 28) usługach o znaczeniu ponadlokalnym - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb nie tylko społeczności lokalnej;
- 29) usługach wysokiej technologii - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi wykonywane w oparciu o nowoczesne technologie, metody zarządzania, badania naukowe, służące zaspokajaniu potrzeb wąskiego grona odbiorców ponadlokalnych; z zakresu usług takich jak: laboratoria badawcze, jednostki projektowe i consultingowe, marketingowe, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe itp., wymagające zatrudnienia wysoko wykwalifikowanej kadry specjalistycznej;
- 30) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zwanym dalej WOChK - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 1997 r (z późniejszymi zmianami);
- 31) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji eksponowanej w pierzei ulicy do najwyższego punktu kalenicy dachu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w § 4, ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 5

Zakres ustaleń planu obejmuje:

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

§ 6

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

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

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

- 1) linie rozgraniczające orientacyjne;
- 2) linia wysokiego napięcia 400KV;
- 3) trasa przebiegu gazociąg;
- 4) zasięgi stref ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie linii WN 400KV i gazociągu;
- 5) granice konserwatorskich stref archeologicznych;
- 6) granica WOChK;
- 7) granica strefy ochrony urbanistycznej;

- 8) granica kompleksów lasów ochronnych;
- 9) granice terenów przeznaczonych pod zalesienia;
- 10) zasięg dolinek smużnych;
- 11) granice wzniesień wydmowych;
- 12) postulowana parcelacja terenu;
- 13) postulowane drogi wewnętrzne.

§ 7

Przeznaczenie terenów

1. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, plan ustala, że wiodącą funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa i usługowa nieuciążliwa o intensywności zabudowy - 0,2 - max. 0,3.
2. Plan ustala następujący podział funkcjonalny obszaru opracowania:
 - 1) pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone są tereny:
 - a) oznaczone **1MW, 2MW**, - pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**;
 - b) oznaczone kolejno od **1MN** do **16MN** – pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;
 - c) oznaczone kolejno od **1MN/U**, do **5MN/U** - pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe**;
 - d) oznaczony **MN/ZI**, – pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia i gazociągu**;
 - e) oznaczone od **1ZL/MN**, do **4ZL/MN** - pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych**;
 - 2) pod **zabudowę usługową nieuciążliwą** przeznaczone są tereny oznaczone **1U, 2U**;
 - 3) pod **zabudowę usługowo - mieszkaniową** przeznaczone są tereny oznaczone **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4MN**;
 - 4) pod **zieleń urządzoną** (zieleniec) przeznaczony jest teren oznaczony **ZP**;
 - 5) pod **zalesienia** przeznaczone są tereny oznaczone kolejno od **1ZLz** do **12ZLz**;
 - 6) **lasy i grunty leśne** stanowią tereny oznaczone kolejno od **1ZL** do **9ZL**;
 - 7) pod **drogi publiczne**, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, przeznaczone są tereny:
 - a) pod **ulice lokalne** – tereny oznaczone **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;
 - b) pod **ulice dojazdowe** – tereny oznaczone kolejno od **1KDD** do **16KDD**;
 - 8) pod **publiczne ciągi pieszo -jezdne**- tereny oznaczone od **1KX**, do **10KX**;
 - 9) pod **wydzielone skrzyżowanie i parking publiczny** – teren oznaczony **KS**;
 - 10) pod **wydzielone parkingi zabudowy wielorodzinnej** – tereny oznaczone **1KS/mw, 2KS/mw**.

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Plan uznaje, że ukształtowanymi cechami zagospodarowania, które decydują o charakterze krajobrazu kulturowego, oraz stanowią podstawę do kształtowania ładu przestrzennego, są:
 - 1) walory naturalnego krajobrazu - lasy i zadrzewienia z przewagą drzewostanu sosnowego, stanowiące korzystne tło dla ekspozycji i izolacji widokowej; ;
 - 2) kubatura i architektoniczny wyraz dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej postrzeganej jako wolnostojący budynek parterowy z użytkowym poddaszem i dachem o kątach nachylenia połaci od 30 do 45 stopni;
2. Plan uznaje, że niepożądanymi cechami zagospodarowania przestrzennego, które zakłócają ład przestrzenny i które należy stopniowo eliminować z obszaru opracowania są:
 - 1) rozproszenie zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) nadmierna ekspozycja w krajobrazie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) istniejąca parcelacja terenu na działki budowlane o najczęściej niekorzystnym kształcie, (z bardzo wąskim lub bardzo szerokim frontem);
 - 4) nieprawidłowa obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych: :
 - a) brak czytelnych ciągów komunikacyjnych,

- b) zaniżone szerokości linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych, ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných,
 - c) nadmiernie wydłużone ulice wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne powstałe w wyniku porolniczej parcelacji terenu,
- 5) obiekty gospodarcze, tymczasowe, prowizoryczne oraz zaniedbane negatywnie wpływające na estetykę krajobrazu kulturowego.

3. W ramach kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego plan wprowadza:

- 1) podział terenu na kwartały zabudowy, obsługiwane siecią dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu pomiędzy linią zabudowy a ulicą publiczną;
- 3) zasady kształtowania ogrodzeń przylegających do dróg publicznych i pozostałych przestrzeni publicznych;
- 4) ograniczenia w umieszczaniu reklam i znaków informacyjno-plastycznych;
- 5) zasady kształtowania ciągów pieszych i dróg rowerowych w pasach drogowych ulic uznanych za przestrzenie publiczne;
- 6) ochronę kompleksu lasów, stanowiących tło dla ekspozycji i izolacji widokowej zespołów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) ochronę dolinek smużnych stanowiących tereny o dużych wartościach biotycznych pełniących funkcje retencyjne, zabezpieczające równowagę ekologiczną środowiska i przewietrzanie;
- 8) zróżnicowanie intensywności zabudowy i funkcji podstawowej terenu w zależności od położenia względem:
 - a) granic WOChK,
 - b) kompleksów leśnych,
 - c) projektowanej obwodnicy,
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Za najcenniejszy element zagospodarowania przestrzennego terenu uznaje się kompleks lasów ochronnych, położonych w granicach WOChK.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Przez obszar objęty granicami planu przebiega granica WOChK i granica strefy ochrony urbanistycznej, są one szczególną formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

2. Dla terenów położonych w granicach WOChK i granicach strefy ochrony urbanistycznej obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w Rozporządzeniu Wojewody w odniesieniu do lasów i zadrzewień, wód, zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

3. Ze względu na ochronę charakterystycznych cech lokalnego krajobrazu kulturowego i konieczność wzmocnienia walorów rekreacyjnych rejonu, oraz ochronę stosunków wodnych - plan ustala:

- 1) ochronę zachowanych lasów i gruntów leśnych;
- 2) ochronę dolinek smużnych;
- 3) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych
- 4) przeznacza pod zalesienie tereny rolne, położone w granicach kompleksów lasów ochronnych;
- 5) zakaz zabudowy w odległości 12 m od granicy lasów;
- 6) ochronę zachowanych zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew w sąsiedztwie dolinek smużnych, w sąsiedztwie lasów – w szczególności w strefie 12m od jego granic;
- 7) nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Plan dopuszcza w ramach prac konserwacyjnych, oraz w przypadkach wyszczególnionych w Ustawie o ochronie przyrody, usuwanie drzew gatunkowo obcych siedliskom występującym na obszarze opracowania; w szczególności robinii akacjowej, klonu jesionolistnego i topól, pod warunkiem, że prace będą poprzedzone inwentaryzacją drzewostanu oraz opracowaniem i zaopiniowaniem projektu gospodarki drzewostanem.

5. Na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego organu, ponadto plan ustala:

- 1) obowiązkową zasadę kompensacji: za każde wycięte zdrowe drzewo należy dokonać nasadzenia 3 sztuk sadzonek o wysokości minimum 120cm w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy Jabłonna w terminie nie dłuższym niż 8 miesięcy od dokonania wycinki.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym granicami planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- 1) plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, naniesionych i oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu.
- 2) na obszarach w. w. stref plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, uzgodnienia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, wszelkich planowanych inwestycji /kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej/ powodujących zmiany w użytkowaniu terenu, oraz wymagających prowadzenia robót ziemnych, naruszających strukturę gruntu na głębokości poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu ;
 - b) planowane zmiany w zagospodarowaniu i realizację zamierzonych inwestycji uzależnia się od zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować inwestycję) przy wszelkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi – z rygorem zmiany nadzoru na archeologiczne podziału badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych.

2. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty budowlane zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

§ 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Plan ustala układ przestrzeni publicznych tworzonych przez:

- 1) tereny dróg i parkingów publicznych, wydzielonych publicznych ciągów pieszo- jezdnych;
- 2) teren zieleni urządzonej;
- 3) tereny niezabudowane, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych:

- 1) nakaz oświetlenia terenu;
- 2) nakaz zharmonizowania w liniach rozgraniczających jednej ulicy lub ciągu ulic:
 - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni; w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, placyków i miejsc postojowych dla samochodów;
 - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia ulicy;
 - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.;
 - d) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, żywopłotów i alej;
- 3) ograniczenia w umieszczaniu reklam i znaków informacyjno - plastycznych – na umieszczenie nośników reklamowych, niezależnie od ich wielkości, wymagana jest zgoda właściwych organów przy czym, ustala się zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrajna krawędź nośnika reklamowego i planszy reklamowej powinna być oddalona od krawędzi jezdni min. 2,5 m);
 - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - c) na drzewach;
 - d) na pomnikach i kapliczkach, oraz w promieniu 50 m od nich;

- e) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i publicznych ciągów pieszo-jezdnych (latarnie, rzeźby, elementy małej architektury itp.);
- f) na budowlach i urządzeniach technicznych typu szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp. ;
- g) na elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce;
- h) na dachach budynków mieszkalnych;
- i) na ażurowych ogrodzeniach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej reklam i znaków informacyjno – plastycznych o powierzchni większej niż 1m²,
- j) na ogrodzeniach pełnych działek zabudowy usługowej reklam i znaków informacyjno - plastycznym o powierzchni większej niż ¼ płaszczyzny pełnego ogrodzenia;
- k) na wolno stojącym nośniku reklamowym może być umieszczona tylko jedna plansza reklamowa - jednostronna lub dwustronna.

3.Plan ustala że wygląd elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną a budynkiem, określony nieprzekraczalną linią zabudowy, współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z przepisami umieszczonymi w dalszej części niniejszej uchwały.

§ 12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan dopuszcza realizację tej zabudowy w formie budynków wolno stojących i bliźniaczych.

2.Na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub segment budynku zabudowy bliźniaczej;

- 1) zakazuje się adaptacji na cele mieszkalne budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych jeżeli na działce znajduje się budynek mieszkalny.

3.Plan ustala zasady wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach budowlanych:

- 1) dla działek sąsiadujących z terenami dróg publicznych: obwodnicy, dróg lokalnych i dojazdowych, **odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających powinna wynosić 6m**, chyba że na rysunku planu określono inaczej;
- 2) dla działek sąsiadujących z terenami dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych **odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 4m**, chyba że na rysunku planu określono inaczej
- 3) dla działek sąsiadujących z lasami i gruntami leśnymi **odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających powinna wynosić 12m**, chyba że na rysunku planu określono inaczej,
- 4) dla działek w granicach których znajdują się przebiegi dolinek smużnych **odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi wyznaczonego terenu dolinki powinna wynosić 10m**, chyba że w ustaleniach szczegółowych lub na rysunku planu określono inaczej.

4.W zakresie sytuowania budynku na działce plan ustala:

- 1) elewacja budynku eksponowana w pierzei ulicy publicznej lub ulicy wewnętrznej, powinna być równoległa do osi ulicy; dopuszcza się odstępstwo jeśli jest to uzasadnione koniecznością ochrony wartościowego drzewostanu, wynika z kształtu działki lub ochrony obniżen dolinek smużnych; wniosek o odstępstwo winien być wyczerpująco uzasadniony i udokumentowany;
- 2) wyklucza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki;
- 3) plan dopuszcza lokalizowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości i jedynie w przypadku gdy działka została wydzielona przed uchwaleniem planu, a jej powierzchnia jest mniejsza od ustalonej w planie minimalnej wielkości działki budowlanej w granicach do 10%.

5.W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m; chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) maksymalna wysokość poziomu wejścia do budynku – 1m od istniejącego poziomu terenu;
- 5) wysokość nowo realizowanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy zharmonizować z wysokością istniejących budynków tworzących pierzeję ulicy, w szczególności należy się kierować wysokością budynków na działkach sąsiednich z wyłączeniem:
 - a) budynków parterowych o wysokości poniżej 6m;
 - b) budynków tymczasowych;
 - c) budynków w złym stanie technicznym, wymagających remontu;
 - d) budynków, których parametry są niezgodne z ustaleniami planu w tym zakresie.

6. W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy usługowej plan ustala:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji – 3 w tym poddasze użytkowe;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;
- 3) minimalna wysokość zabudowy – 6m.

7. Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych wolno stojących - 4,5m.

8. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych plan ustala:

- 1) kąty nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych - 30-45 stopni;
- 2) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 3) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni - kolorów nie nawiązujących do kolorystyki pokryć dachowych wykonanych z materiałów tradycyjnych, takich jak dachówka ceramiczna, papa itp.;
- 4) zakaz różnicowania kolorystyki dachu na jednym budynku, dachów zabudowy bliźniaczej;
- 5) zakaz nadmiernego różnicowania kolorystyki dachów na budynkach zlokalizowanych na jednej działce.
- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży kąty spadku połaci dachowych mogą być mniejsze niż 30 stopni – dopuszcza się dachy płaskie, - chyba że w ustaleniach szczegółowych postanowiono inaczej.

9. W stosunku do elewacji **budynków mieszkalnych i usługowych** rozumianej jako elewacja eksponowana w pierzei ulicy publicznej, ulicy wewnętrznej, ewentualnie ciągu pieszo-jezdnego, plan ustala:

- 1) nakaz zharmonizowania szerokości elewacji frontowej – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których szerokość nie różni się między sobą;
 - a) więcej niż 25% w zabudowie wolnostojącej;
 - b) więcej niż 10% w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zakaz stosowania w elewacji kolorów prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku lub zespołu budynków w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
- 3) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji, z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu „siding” blacha trapezowa itp
- 5) nakaz zharmonizowania koloru i materiałów wykończenia elewacji – za zharmonizowane elewacje uznaje się takie, których kolor jest ten sam, ewentualnie różni się nieznacznie odcieniem; użyte materiały są takie same, choć mogą występować w nieznacznie różnych proporcjach.

10. W stosunku do **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** plan ustala:

- 1) ograniczenie lokalizacji zabudowy w obszarze planu – dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowaną jako kontynuację rozpoczętego zamierzenia inwestycyjnego;
- 2) nakaz zachowania w zespole zabudowy wielorodzinnej jednolitych parametrów wysokościowych;
- 3) nakaz zachowania jednolitego wyrazu architektonicznego, kolorystyki i standardu wykończenia budynków tworzących zespół zabudowy wielorodzinnej.

11. W stosunku do **garaży towarzyszących zabudowie jednorodzinnej** plan ustala:

- 1) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz budowy wolno stojących garaży przed elewacją frontową budynku;
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym.

12. W stosunku do **zabudowy usługowej wolno stojącej** plan ustala:

- 1) zakaz budowy i ustawiania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz stosowania materiałów, kolorystyki elewacji i dachu prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku, lub zespołu budynków, w otaczającym krajobrazie; w szczególności poprzez użycie jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni.

13. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy publicznej lub ulicy wewnętrznej** obsługującej więcej niż 5 działek, plan ustala:

- 1) ogrodzenia należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic - dopuszcza się wycofanie fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 2m;
- 2) w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia – zapewnić „trójkąty widoczności”;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń, prowadzącej do nadmiernej ekspozycji ogrodzenia w pierzei ulicy;
- 5) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – minimum 1/3 płaszczyzny ogrodzenia, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
- 6) plan dopuszcza ogrodzenia pełne na granicach działki, lub na jej fragmentach, zabudowy usługowej, pod warunkiem, że:
 - a) uzasadnione jest to technologią wykonywanej usługi,
 - b) stwarza lepsze warunki (np. stanowi barierę akustyczną, przegrodę optyczną) użytkowania działek sąsiednich,
 - c) stanowi element porządkujący w pierzei drogi publicznej;
- 7) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim – za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których można wskazać przynajmniej dwa identyczne parametry z pośród dalej wymienionych: wysokość, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny), materiał, (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa furtki, bramy;
- 8) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 9) wcześniej wymienione zakazy i nakazy nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki metalowej w kolorze szarym, czarnym, z podmurówką o wysokości do 0,3m, które traktuje się jako ogrodzenia naturalne.

14. Ustalenia wymienione w ustępach 1-12 obowiązują na całym obszarze objętym granicami planu chyba że, ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§ 13

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

§ 14

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową plan ustala **parametry działki budowlanej** stanowiące warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) 1000 m² – dla zabudowy wolno stojącej;
 - b) 750 m² – dla zabudowy bliźniaczej;
 - c) 1500 m² – dla zabudowy wolno stojącej na działkach leśnych;
- 2) plan zakazuje lokalizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, chyba że zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed uchwaleniem planu;
- 3) dla nowopowstałych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, dopuszcza się pomniejszenie ustalonej minimalnej powierzchni działki co najwyżej o 10%, pod warunkiem że:
 - a) zachowana jest ustalona szerokość frontu działki;
 - b) zachowany jest ustalony minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - c) działka nie graniczy z lasem;
 - d) działka nie jest położona na wzniesieniu wydmowym;
 - e) w granicach działki brak jest dolinki smużnej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 60%, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 15m dla zabudowy bliźniaczej
 - 25m dla zabudowy usługowej

2. Plan określa **minimalne szerokości dojazdów** do działek budowlanych (nie przylegających do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych): wydzielonych wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dla dojazdów do nie więcej niż 4 działek – 6 m
- b) dla dojazdów do 5 i więcej niż 5 działek – 8 m.

3. Plan zakazuje takich podziałów nieruchomości gruntowych w wyniku, których:

- 1) działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie odpowiadałby ustalonym planem wskaźnikom.

4. Plan postuluje scalanie i wtórny podział nieruchomości na wniosek i koszt właścicieli lub użytkowników wieczystych w rozumieniu przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli:

- 1) istniejące wymiary, lub kształt nieruchomości uniemożliwiają podział na działki budowlane zgodne z ustalonymi parametrami (szerokość frontu działki, minimalna wielkość);
- 2) usytuowanie nieruchomości w kwartale nie zapewnia dostępu do drogi publicznej;
- 3) droga publiczna, lub wewnętrzna dzieli nieruchomości na części nie odpowiadające parametrom działki budowlanej.

5. Stwierdza się, że na terenie objętym granicami planu nie ma podstaw do wszczęcia z urzędu procedury przeprowadzenia scaleń nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Pod kształtowanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan przeznaczają tereny zgodnie § 7 ust 2 pkt. 7).

2. Plan ustala następujące **zasady obsługi komunikacyjnej** terenów obszaru opracowania w zakresie dróg publicznych przeznaczonych dla ruchu samochodowego:

- 1) obsługa bezpośrednia terenów zabudowy poprzez ulice dojazdowe oznaczone kolejno od **1KDD** do **16KDD**, z dopuszczeniem dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych;
- 2) obsługa terenów zabudowy poprzez ulice lokalne oznaczone **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;

- 3) dostęp do obwodnicy o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej **KDGP** :
- a) poprzez wloty na ulicę serwisową ulic lokalnych, oznaczonych **2KDL, 3KDL**;
 - b) poprzez wloty na ulicę serwisową ulic dojazdowych, oznaczonych **13KDD, 14KDD, 16KDD**.

3. Plan ustala następujące zasady obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie **komunikacji pieszej i rowerowej**:

- 1) wszystkie ulice dojazdowe należy realizować jako ulice z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do uspokojenia ruchu samochodowego;
- 2) w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami **KDL** należy zrealizować wydzielony ciąg pieszo-rowerowy o szerokości min. 2,5m.

4. Ustalenia szczegółowe dla ulic zgodnie z § 31, ust 2.

5. Plan ustala zasadę **bilansowania miejsc postojowych** na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) minimum 1 miejsce na mieszkanie;
- 3) minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

6. Plan zakazuje lokalizowania wydzielonych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych z wyjątkiem odcinków o szerokości ponad 12 m.

7. Plan ustala, że sieciowe elementy infrastruktury technicznej prowadzi się w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic:

- 1) w przypadkach gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych, oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej, w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, pod warunkiem uzyskania stosownych zgód, w tym właściciela gruntu i zarządcy drogi.

8. Plan respektuje dotychczasowe decyzje oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna.

9. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, sukcesywnie rozbudowywanej, w oparciu o ujęcie wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej w sąsiedztwie działki, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) wybudowanie wodociągu w sąsiedztwie działki obliuguje do podłączenia się do niego w okresie nie dłuższym niż rok od oddania wodociągu do eksploatacji;
- 4) wyklucza się prowadzenie magistrali i przewodów wodociągowych przez tereny lasów i gruntów leśnych.

10 W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych** plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków „Czajka” poprzez projektowaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych - sukcesywnie rozbudowywaną;
- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno – pompowym, urządzenia pompowe w studzienkach w liniach rozgraniczających ulic, maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- 3) wybudowanie kanalizacji w sąsiedztwie działki obliuguje do podłączenia się do niej w okresie nie dłuższym niż rok od oddania kanalizacji do eksploatacji;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie działki dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:
 - a) szczelnych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb; dopuszcza się stosowanie wyłącznie takich zbiorników, które posiadają odpowiednie atesty techniczne;

- b) indywidualnych oczyszczalni ścieków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 1500m²;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
 - zastosowana technologia posiada zgodę właściwych organów na eksploatację;
- 5) szczelne zbiorniki na ścieki bytowe należy traktować jako tymczasowe – ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwości docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
- 6) zakaz odprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych, na tereny dolinek smużnych, oraz wprost do gruntu.

11. W zakresie **odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych** plan:

- 1) ustala budowę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru objętego granicami planu;
- 2) postuluje prowadzenie rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej równocześnie z rozbudową sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala lokalizację przepompowni sieciowych w liniach rozgraniczających ulic; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, po uzyskaniu stosownych zgód, lokalizowanie poza pasami drogowymi;
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych, parkingów publicznych i wydzielonych dla zabudowy wielorodzinnej, pod warunkiem podczyszczenia ścieków deszczowych przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) postuluje budowę zbiorników retencyjnych - rowów, oczek wodnych także na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zagospodarowanie pozostałych wód opadowych – na działce własnej.

12. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, lekkimi olejami, zasilane elektrycznością;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż wymienione w pkt.1), pod warunkiem że niekonwencjonalne źródło ciepła posiada zgodę na eksploatację właściwych w sprawie organów
- 3) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe o szkodliwym oddziaływaniu na środowisko (takie jak węgiel o wysokiej zawartości siarki, żużel, paliwa oparte na wykorzystaniu odpadów poprodukcyjnych i przemysłowych);
- 4) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grupy budynków.

13. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów grzewczych, bytowych i innych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejących gazociągów bazowych;
 - a) Ø 125 położonego w ulicy Majowej ,
 - b) Ø 300 położonego w ulicach Modlińskiej i Dębowej;
- 2) rezerwuje się trasy dla sieci gazowych zgodnie z ustaleniami ust.7; wyklucza się prowadzenie przewodów gazowych przez tereny lasów i gruntów leśnych;
- 3) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy;
- 6) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z Rozporządzeniem w tej sprawie właściwego ministra;
- 7) gazociągi które w wyniku modernizacji ulic znalazły się pod jezdnią należy przenieść poza jezdnię w pasie drogowym na koszt inwestora budowy;
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

14. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących stacji RPZ 110/15 kV „Legionowo - Bukowiec” i RPZ „Legionowo-Cegielnia”,

- 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia sukcesywnie rozbudowywanej i modernizowanej, w zależności od możliwości ekonomicznych, zarówno liniami napowietrznymi jak i kablowymi;
- 3) niezbędne stacje transformatorowe, linie średniego i niskiego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym obszarze działania planu przy czym:
 - a) w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych słupowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych; wyklucza się z lokalizacji tereny lasów i gruntów leśnych;
 - b) zmiana lokalizacji stacji transformatorowej oraz lokalizacja nowej stacji nie wymaga zmiany planu;
 - c) dla linii napowietrznej 15 kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 12 m – po 6m od osi linii - w strefie ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja innych obiektów wymaga uzyskania opinii Zakładu Energetycznego;
- 4) zasilanie obszaru w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz planu rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną uzgodnionego z właściwą w sprawie jednostką Urzędu Regulacji Energetyki;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z ZEW-TS.A, warunków przebudowy.

15.W zakresie **telekomunikacji** plan ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie z wykluczeniem takich urządzeń jak stacje bazowe telefonii komórkowej.

16.W zakresie **usuwania odpadów komunalnych** plan ustala

- 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 2) warunki do selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstania:
 - a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na minimum 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - b) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku działek, lub budynków wielorodzinnych miejsca na w w pojemniki;
 - c) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo, jest składowisko odpadów komunalnych wyznaczone przez władze gminy.

§16

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

1.Do czasu wystąpienia jednego z wymienionych poniżej warunków, plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu.

2.Plan obliguje do zmiany funkcji i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu jeżeli:

- 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
- 2) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej 1MW, 2MW.

1. Dla terenu oznaczonego **2MW** tracą moc ustalenia zawarte w zmianie do miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla obszaru 67EM i 68M-Uek uchwalonego Uchwałą NrXLVIII/434/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 sierpnia 2002r.

2.W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenów** plan dopuszcza:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) kontynuację inwestycji – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie zgodnym z wydanymi prawomocnymi pozwoleniami na budowę.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ;
- 2) usług podstawowych w parterach budynków lub pomieszczeniach usługowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dopuszcza się usługi podstawowe z zakresu; handlu detalicznego gastronomii, oświaty i kultury, zdrowia, administracji, obsługi finansowej, drobne punkty napraw itp.;
- 4) zakazuje lokalizacji usług z zakresu drobnej produkcji, handlu hurtowego, magazynów, składów itp.

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

5.W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 ust 9 a ponadto plan ustala:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW**:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach linii rozgraniczających na poziomie istniejącym ;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - c) w stosunku do nowej zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w prawomocnym pozwoleniu na budowę
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2MW**:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w liniach rozgraniczających terenu na poziomie istniejącym;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - c) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - wysokościowym,
 - formy architektonicznej budynków,
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,

z istniejącą zabudową wielorodzinną, stanowiącą zespół osiedla „**Bukowy Dworek**”.

6 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 5, a ponadto plan ustala

- dla terenu oznaczonego symbolem **2MW** zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu.

7 W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia §12, ust.12..

8 Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

9.Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem ulic o funkcji:

- a) **terenu 1MW** - ulicy lokalnej **1KDL**, ulicy dojazdowej **2KDD** i ciągu pieszo - jezdni o ograniczonej dostępności - **5KX**;
- b) **terenu 2MW** - ulicy lokalnej **2KDL**, ulic dojazdowych **6KDD, 10KDD, 11KDD** i ciągów pieszo - jezdni **9KX, 10KX**.

10. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §15 ust.5;

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15 ust, 9, 10,12,13,14;

12. Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §15 ust, 11;

13. Usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych 1MN, 4MN, 5MN, 9MN, 11MN.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
 - 3) realizację nowej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
 - 2) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku,
 - 3) dopuszcza się usługi z zakresu; handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, oświaty kultury, rekreacji i sportu, administracji, itp.
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11.
4. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:
- 1) minimalna wielkość działki:
 - 1000m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 750m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15 m- dla zabudowy bliźniaczej,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy-9 m
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%
 - 7) w stosunku do działek położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej, obowiązują ustalenia §10, pkt. 2,
 - 8) w stosunku do działek w granicach których są wyznaczone tereny dolinek smużnych obowiązuje zakaz niwelowania obniżeń oraz ustalenia §9, ust.3;
 - 9) w stosunku do działek w granicach których znajdują się wzniesienia wydmowe obowiązuje zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
 - 11) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kształtu dachu;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,z istniejącą zabudową jednorodziną na działkach sąsiednich lub realizowaną w pierzei ulic Przylesie i Leśnej.
5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ustęp od.3, do 6;
6. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia §12, ust.12.
7. **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3);
8. **Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulic o funkcji:
- a) ulic lokalnych **1KDL i 3KDL i 4KDL**;
 - b) ulic dojazdowych **1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
 - c) ciągów pieszo jezdnych **7KX.**, i o ograniczonej dostępności **5KX**,
9. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31
10. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.
11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12, 13,14.
12. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust ,11.
13. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych 2MN, 3MN, 6MN, 7MN

1. W ramach **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 2) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku,
 - 3) dopuszcza się usługi z zakresu: rekreacji i sportu, wypoczynku, zdrowia gastronomii oświaty kultury, administracji, handlu detalicznego, itp.
2. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11.
3. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:
 - 1) minimalna wielkość działki - -1000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - -20 m;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy-9 m
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
 - 8) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kształtu dachu;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,z istniejącą zabudową jednorodziną zrealizowaną na terenach oznaczonych 1MN, 2MN,
4. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ustęp od.3, do 6; ponadto obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Wojewody w sprawie utworzenia WOChK
5. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia §12, ust.12.
- 6 **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3);
7. **Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulic o funkcji:
 - a) ulicy lokalnej 1KDL
 - b) ulic dojazdowych 3KDD, 5KDD, 6KDD.
8. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31
9. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.
- 10 Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12, 13,14.
- 11 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust ,11.
- 12 **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych 8MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN. 16MN,

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
 - 2) realizację nowej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów,
 - 3) zachowanie istniejących obiektów usługowych w tym związanych z produkcją ogrodniczą.
2. W ramach **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku,
- 4) dopuszcza się usługi z zakresu; handlu detalicznego, produkcji ogrodniczej, gastronomii, zdrowia, oświaty kultury, administracji itp.

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

4.W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:

- 1) minimalna wielkość działki:
 - 1000 m² – dla zabudowy wolno stojącej;
 - 750 m² - dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15 m- dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji - 2, w tym poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy -9 m
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 6) w stosunku do działek w granicach których znajdują się wzniesienia wydymowe obowiązuje zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
- 8) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kształtu dachu.
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,
 z istniejącą zabudową jednorodziną na działkach sąsiednich lub zrealizowaną w pierzejach dróg publicznych lub ulic wewnętrznych.

5 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ustęp od. 3, do 6.

6.W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7.**Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

8.**Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulic o funkcji:

- a) ulic lokalnych **2KDL, 4KDL**;
- b) ulic dojazdowych **7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD**,
- c) ciągów pieszo jezdnych **8KX, 9 KX, 10KX**;

9.**Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31

10.**Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5;

11.Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12,13,14.

12 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust., 11.

13 **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami§15 ust 16.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, oznaczonych 1MN/U, 2MN/U

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
- 3) realizację nowej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku,
- 2) dopuszcza się usługi z zakresu; zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw itp.;
- 3) zakazuje się lokalizowania usług w szczególności z zakresu obsługi motoryzacyjnej (np. warsztatów napraw samochodów) usług produkcyjnych i magazynowych.

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

4.W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:

- 2) minimalna wielkość działki:
 - 1000 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 750 m² - dla zabudowy bliźniaczej,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15 m- dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji - 2, w tym poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy-9 m
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
- 8) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kształtu dachu.
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,
 z istniejącą zabudową jednorodziną na działkach sąsiednich lub zrealizowaną w pierzei ulicy Przylesie.

5 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ustęp od. 3, do 6.

6.W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7.**Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

8.**Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulic o funkcji:

- c) ulicy lokalnej **2KDL**;
- d) ulicy dojazdowej **7KDD**;

9.**Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31

10.**Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5;

11.Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12,13,14.

12 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust., 11.

13 **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, oznaczonych , 3MN/U, 4MN/U.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
- 3) realizację nowej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
- 4) zachowanie istniejących obiektów usługowych, w tym związanych z produkcją ogrodniczą.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) zabudowy usługowej wolno stojącej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) zabudowy usługowej wolno stojącej na wydzielonych działkach;
- 4) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku; dopuszcza się usługi z zakresu; zdrowia, oświaty kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw itp.;
- 5) zabudowy usługowej wolnostojącej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej przy czym powierzchnia całkowita budynków i lokali usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- 6) w budynkach usługowych wolno stojących dopuszcza się lokalizację usług wymienionych jako dopuszczone do lokalizacji w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych oraz ponadto usługi z zakresu drobnej produkcji ogrodniczej, rzemiosła artystycznego, punkty napraw sprzętu domowego; itp.;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych prowizorycznych i tymczasowych;
- 8) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, w szczególności; z zakresu obsługi samochodów (stacji paliw, warsztatów samochodowych), obiektów składowych materiałów budowlanych, punktów skupu surowców wtórnych, obiektów produkcyjnych, i magazynowych generujących duży ruch samochodów .

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

4.W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala

- 1) minimalna wielkość działki:
 - 1000 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 750 m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1500 m² - dla zabudowy usługowej wolno stojącej.
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15 m - dla zabudowy bliźniaczej,
 - 25 m - dla zabudowy usługowej
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- 4) maksymalna liczba kondygnacji 3, w tym poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
- 8) nową zabudowę mieszkaniową należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,
 z zabudową jednorodziną na działkach sąsiednich lub zrealizowaną w pierzejach ulic Szkolnej i Przylesie;
- 9) zabudowę usługową należy zharmonizować pod względem - kolorystyki elewacji i dachów z otoczeniem – zabudową mieszkaniową;
 - a) dopuszcza się dachy płaskie;
 - b) wyklucza się elewacje z elementów kontrastujących z materiałami używanymi na elewacjach budynków mieszkalnych np. blacha trapezowa.

5.**Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6.

6.W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7.**Umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3);

8.**Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulic o funkcji:

- a) ulicy lokalnej **2KDL**;
- b) ulic dojazdowych **13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KD**;
- c) ulic wewnętrznych
- d) jezdni serwisowej obwodnicy.

9. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami §31.
10. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.
11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9, 10, 12, 13, 14.
12. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.
13. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia i gazociągu, oznaczonego MN/ZI

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ;
 - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
 - 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
 - 2) zabudowy gospodarczej i usługowej związanej z produkcją ogrodnictw, rolną, leśną ;
 - 3) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej budynku; dopuszcza się usługi z zakresu; handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, itp.
 - 4) powierzchnia całkowita budynków gospodarczych i usługowych oraz lokali usługowych w budynkach mieszkalnych nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia §11, ust.2 i 3.
4. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:
 - 1) minimalna wielkość działki:
 - 1000 m² – dla zabudowy wolno stojącej;
 - 750 m² - dla zabudowy bliźniaczej;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 20 m - dla zabudowy wolnostojącej;
 - 15 m - dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji - 2, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy-9 m;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 8) nowa zabudowa mieszkaniowa powinna nawiązywać pod względem:
 - formy architektonicznej budynków;
 - kształtu dachu;
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach;do istniejącej zabudowy jednorodzinnej na działkach sąsiednich lub zrealizowanej w pierzei ulic Szkolnej i Przylesie;
 - 9) zabudowę gospodarczą i usługową należy zharmonizować pod względem kolorystyki elewacji i dachów z otoczeniem – zabudową mieszkaniową;
 - a) dopuszcza się dachy płaskie;
 - b) wyklucza się elewacje z elementów kontrastujących z materiałami używanymi na elewacjach budynków mieszkalnych np. blacha trapezowa

- 10) wyłącza się z zabudowy teren ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie linii energetycznej wysokiego napięcia i gazociągu, w granicach zgodnych z rysunkiem planu - dopuszcza się możliwość przeznaczenie terenu pod funkcje z zakresu produkcji leśnej, ogrodniczej - usług których funkcjonowanie nie wymaga lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, - zmiana w użytkowaniu terenu wymaga uzyskania opinii Zakładu Energetycznego i Mazowieckiej Spółki Gazownictwa;
- 11) minimalne odległości zabudowy, liczone od linii wysokiego napięcia i gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 12) na obszarze, w odległości mniejszej niż 4m od osi gazociągu zakazuje się urządzania stałych składów, sadzenia drzew i podejmowania jakiegokolwiek działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu.

5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6;.

6. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7. **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

8. **Obsługa komunikacyjna obszaru** za pośrednictwem ulic o funkcji ulic dojazdowych **11KDD, 12KDD**.

9. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31

10. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5;

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12,13,14;

12 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.

13 **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone 1ZL/MN, 2ZL/MN, 3ZL/MN.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.

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

- 1) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku; dopuszcza się usługi z zakresu; zdrowia oświaty, kultury, administracji, obsługi finansowej.

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

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

- 1) minimalna wielkość działki 1500 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na 1 działce (pod zabudowę):
- 400 m² - dla terenu oznaczonego **1ZL/MN**
- 3) zakaz wtórnego podziału działek;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na powierzchni niezabudowanej działki;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy na poziomie istniejącym;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy –9m ;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% ;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
- formy architektonicznej budynków,

- kształtu dachu,
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,
 - z istniejącą zabudową jednorodzinną na działkach sąsiednich
- 12) dla terenów oznaczonych **2ZL/MN, 3ZL/MN**, położonych w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej, obowiązują ustalenia § 10, ust.2.

5.Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6, ponadto dla terenów oznaczonych **2ZL/MN, 3ZL/MN**, położonych w granicach strefy ochrony urbanistycznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dla tej strefy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie utworzenia WOChK.

6.W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7.**Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3);

8.**Obsługa komunikacyjna terenów** za pośrednictwem ulic o funkcji:

- a) ulicy lokalnej **2KDL** - terenu **1ZL/MN**;
- b) ulicy dojazdowej **16KDD** – terenów **2ZL/MN, 3ZL/MN**,

9.**Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami §31

10.**Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.

11.Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12, 13, 14.

12 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.

13 **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonego 4ZL/MN.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) funkcji usług podstawowych w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku; dopuszcza się usługi z zakresu; zdrowia oświaty, kultury, administracji.

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

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

- 1) minimalna wielkość działki 1500 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na 1 działce - 300 m²
- 3) postuluje scalenie i wtórny podział działek;
- 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;
- 5) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na powierzchni niezabudowanej działki;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2
- 7) maksymalna liczba kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy –9m ;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% ;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:

- formy architektonicznej budynków,
- kształtu dachu,
- kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,
- z istniejącą zabudową jednorodzinną na terenie oznaczonym **3ZL/MN**;

12) w granicach konserwatorskiej strefy archeologicznej, obowiązują ustalenia § 10, ust.2.

5.Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6, ponadto w granicach strefy ochrony urbanistycznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dla tej strefy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie utworzenia WOChK.

6. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust. 12.
7. **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami § 11 ust 2 pkt. 3);
8. **Obsługa komunikacyjna terenu** za pośrednictwem ulicy wewnętrznej.
9. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31
10. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5.
11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami § 15 ust 8, 9, 10, 12, 13, 14.
12. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami § 15 ust 11.
13. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami § 15 ust 16.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej oznaczone 1U, 2U.

1. W stosunku do **istniejącego zagospodarowania terenu** plan dopuszcza:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej na terenie oznaczonym **1U**;
 - 2) realizację nowej zabudowy na terenie **2U** w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach **podstawowego przeznaczenia terenu** plan zezwala na lokalizację:
- 1) zabudowy usługowej związanej z oświatą i kulturą, zdrowiem, sportem, rekreacją i wypoczynkiem - **na terenie oznaczonym 1U**;
 - 2) zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym, obsługą administracyjną, rzemiosłem, drobną wytwórczością, gastronomią, - **na terenie oznaczonym 2U**;
 - 3) na terenach oznaczonych **1U, 2U**, zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, przede wszystkim związanych z obsługą samochodów i składowaniem.
 - 4) funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową, realizowanej jako mieszkanie właściciela obiektu, osoby w nim pracującej, lub sprawującej nad nim nadzór – przy czym funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku – na terenie oznaczonym **2U**,
3. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, obowiązują ustalenia § 11, ust. 2. i 3.
4. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** zgodnie z ustaleniami § 12 a ponadto plan ustala:
- 1) dla terenu oznaczonego **1U**:
 - a) zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na poziomie istniejącym,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe;
 - c) plan dopuszcza zmianę funkcji istniejącej (przedszkole) z zachowaniem zakresu usług wymienionych w ust. 2, pkt. 1);
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
 - 2) dla terenu oznaczonego **2U**:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3
 - b) maksymalna liczba kondygnacji - 2 w tym poddasze użytkowe;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% w liniach rozgraniczających terenu.
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
 - 3) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - a) formy architektonicznej budynków,
 - b) kształtu dachu,
 - c) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,z istniejącą zabudową w najbliższym sąsiedztwie - w promieniu 50m od granic linii rozgraniczających – należy unikać nadmiernej ekspozycji budynków w krajobrazie.

5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3, do 6; ponadto dla terenów oznaczonych **1U** i **2U**, położonych w granicach WOChK, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie utworzenia WOChK.

6. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7. **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

8. **Obsługa komunikacyjna terenów** za pośrednictwem ulic o funkcji:

1) terenu **1U** - ulicy dojazdowej **1KDD**, ciągu pieszo jezdni o ograniczonej dostępności **5KX**;

2) terenu **2U** - ulic lokalnych **1KDL, 3KDL**, ciągu pieszo jezdni **6KX**;

9. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami §31

10. **Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5;

11. **Rozbudowa infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12, 13, 14.

12. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.

13. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 27

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej , oznaczonych **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN**.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w ramach ustalonych wskaźników i parametrów;
- 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.

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

- 1) zabudowy usługowej wolno stojącej na wydzielonych działkach na terenach **2U/MN, 3U/MN, 4U/MN**:
 - a) związanej z działalnością kulturalną, oświatową, obsługą turystyczną, rzemiosłem; z działalnością ogrodniczą, handlem artykułami budowlanymi, wyposażenia i wykończenia wnętrz, ekspozycją i sprzedażą mebli, sprzętu sportowego, samochodów itp.;
 - b) usług wysokiej technologii, takich jak: laboratoria badawcze, jednostki projektowe i konsultingowe, marketingowe, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, itp.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową - przy czym funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej;
- 4) dopuszcza się usługi podstawowe realizowane w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; z zakresu usług wysokiej technologii, handlu detalicznego, administracji, obsługi finansowej, drobnego rzemiosła, punkty napraw itp przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku – na terenach **2U/MN, 3U/MN, 4U/MN**;
- 5) dopuszcza się usługi podstawowe realizowane w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; z zakresu handlu detalicznego, administracji, obsługi finansowej, drobnego rzemiosła, punkty napraw itp. przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku – na terenie **1U/MN**;
- 6) zabudowy usługowej wolno stojącej na wydzielonych działkach na terenie **1U/MN**:
 - a) związanej z działalnością kulturalną, oświatową, obsługą turystyczną, rzemiosłem; z działalnością ogrodniczą, handlem detalicznym itp.

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

4.W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji - 3 w tym poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 11m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków - 600m²;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna. - 40%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 9) nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,z istniejącą zabudową jednorodzinną na działkach sąsiednich lub zrealizowaną w pierzejach ulic Szkolnej, Przylesie oraz kwartałach przylegających do tych ulic;
- 10) zakaz stosowania kolorystyki i materiałów w elewacjach i dachach zabudowy usługowej które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie.
- 11) zabudowę usługową należy zharmonizować pod względem – użytych materiałów i kolorystyki elewacji i dachów z otoczeniem – zabudową mieszkaniową;
 - a) dopuszcza się dachy płaskie;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów prowizorycznych oraz tymczasowych.

5 **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6.

6.W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

7.**Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

8.**Obsługa komunikacyjna obszaru** za pośrednictwem ulic o funkcji:

- a) ulicy lokalnej **2KDL**;
- b) ulic dojazdowych **13KDD, 14KDD**, mających wloty w jezdnię serwisową obwodnicy;
- c) jezdni serwisowej obwodnicy.

9.**Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31

10.**Bilansowanie miejsc parkingowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust.5.

11. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12,13,14.

12. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.

13. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 28

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej , oznaczonych 5U/MN, 6U/MN,

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

- 1) zabudowy usługowej wolnostojącej
 - a) usług z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku, hotelarstwa, obsługi turystycznej, handlu, gastronomii na terenie oznaczonym **6U/MN**,
 - c) usług z zakresu handlu, oświaty, kultury, obsługi administracyjnej i finansowej, usług związanych z działalnością ogrodniczą, rzemiosłem artystycznym, itp. na terenie oznaczonym **5U/MN**,
 - d) funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową, realizowanej jako mieszkanie właściciela obiektu, osoby w nim pracującej, lub sprawującej nad nim nadzór – przy czym funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku.

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

3. W zakresie **parametrów i wskaźników zabudowy** oraz **zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 12 a ponadto plan ustala:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3
- 2) maksymalna liczba kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna. - 60%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 6) nową zabudowę należy zharmonizować pod względem:
 - formy architektonicznej budynków,
 - kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i dachach,z istniejącą zabudową jednorodzinną na działkach położonych w najbliższym sąsiedztwie - w promieniu min. 100m od linii rozgraniczających terenów.

7) zakaz stosowania kolorystyki i materiałów w elewacjach i dachach zabudowy które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie.

4 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6.

5. W stosunku do **ogrodzeń od strony ulicy** obowiązują ustalenia § 12, ust.12.

6. **Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych** zgodnie z ustaleniami §11 ust 2 pkt. 3).

7. **Obsługa komunikacyjna obszarów** za pośrednictwem ulicy lokalnej **1KDL**;

8. **Parametry techniczne ulic publicznych i dróg wewnętrznych** zgodnie z ustaleniami § 31

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

10. Rozbudowa **infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §15 ust 8, 9,10, 12,13,14.

11. **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 11.

12. **Usuwanie odpadów komunalnych** zgodnie z ustaleniami §15 ust 16.

§ 29

Ustalenia szczegółowe dla terenu przeznaczanego pod zieleń urządzoną - skwer, oznaczonego ZP.

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

1) zachowanie obiektu kultu religijnego jako dominanty przestrzennej zagospodarowania terenu;

2. W zakresie zagospodarowania terenu plan ustala:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w promieniu 100m od obiektu kultu religijnego;

2) zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości większej niż 0.8m:

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

5. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9 ust. od 3 do 6.

6. **Obsługa komunikacyjna terenu** za pośrednictwem ulic o funkcji:

a) ulicy lokalnej **2KDL**

b) ulicy dojazdowej **12KDD**. -

§ 30

Ustalenia szczegółowe dla lasów i gruntów leśnych oraz terenów przeznaczonych pod zalesienie.

1. Plan pozostawia jako niezabudowane tereny leśne i zadrzewione, oznaczone kolejno od **1ZL**, do **9ZL**.

2. Przeznacza się pod zalesienie tereny oznaczone kolejno od **1ZLz**, do **12ZLz**.

3. W granicach terenów oznaczonych **5ZL**, **6ZL** dopuszcza się realizację sieciowych elementów infrastruktury technicznej. - linii wysokiego napięcia 400kV i gazociągu.

4. Zachowuje się jako drogi o nawierzchni gruntowej - istniejące ciągi pieszo-jezdne oznaczone **1KX**, **2KX**, **3KX**, **4KX**.

5. Dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów lasów i gruntów leśnych poprzez wytyczenia i realizację turystycznych tras pieszych, jazdy konnej, budowę ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury związanych z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem.

6 Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie utworzenia WOChK.

7. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) dopuszcza się ruch kołowy po istniejących ciągach pieszo-jezdnym, oznaczonych **1KX, 2KX, 4KX**;
- 2) zakazuje się utwardzania nawierzchni gruntowych ciągów pieszo-jezdnym;
- 3) postuluje się wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów poza granicami terenów leśnych i przeznaczonych pod zalesienie.

§ 31

Ustalenia szczegółowe dla ulic, skrzyżowań i parkingu publicznego oraz wydzielonych parkingów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. Układ drogowy realizowany według:

- 1) §7, ust 2 pkt.7 - w zakresie klasyfikacji funkcjonalnej;
- 2) rysunku planu – w zakresie lokalizacji linii rozgraniczających;
- 3) §15 ust od 9 do 14 - w zakresie uzbrojenia terenu i inżynierii miejskiej;
- 4) §15 ust.3 w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Parametry techniczne **ulic publicznych** według Tabeli 1.- **zbiórce zestawienie ulic**

Tabela 1.

klasa	nazwa ulicy	przekrój ilość pasów ruchu i szerokość pasa (m)	szerokość pasa drogowego w liniach rograniczających (m)
1KDL - lokalna	modernizowana ul. Leśna	1 x 2 x 2,5 + ścieżka rowerowa 2,5	9 -12
2KDL - lokalna	modernizowana ul. Szkolna	1 x 2 x 2,5+ ścieżka rowerowa 2,5	15
3KDL -lokalna	modernizowana ul. Przylesie	1 x 2 x 2,5+ ścieżka rowerowa 2,5	20
4KDL- lokalna	istniejąca - modernizowana	1 x 2 x 2,5	12
1KDD-dojazdowa	istniejąca -modernizowana	1 x 2 x 2,5	8
2KDD-dojazdowa	istniejąca	1 x 2 x 2,5	9
3KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
4KDD-dojazdowa	istniejąca	1 x 2 x 2,5	10
5KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
6KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12-10
7KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
8KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
9KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
10KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
11KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
12KDD-dojazdowa	istniejąca modernizowana ul. 1-go Maja	1 x 2 x 2,5	10
13KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
14KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
15KDD-dojazdowa	projektowana	1 x 2 x 2,5	10
16KDD-dojazdowa	modernizowana ul. Brzozowa	1 x 2 x 2,5	10
1KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	istniejący	droga gruntowa	
2KX publiczny ciąg	istniejący	droga gruntowa	

pieszo-jezdny			
3KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	istniejący	droga gruntowa	
4KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	istniejący	droga gruntowa	
5KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	projektowany		8
6KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	modernizowany odcinek ul Leśnej		4
7KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	projektowany		10
8KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	istniejący		4
9KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	istniejący		8
10KX publiczny ciąg pieszo-jezdny	projektowany		8

3. W stosunku do **dróg i ulic wewnętrznych**, plan ustala:

- 1) minimalna szerokość - 8m;
- 2) dopuszcza dla istniejących dróg wewnętrznych szerokości pasa drogowego nie mniej niż – 5m;
- 3) dopuszcza lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia.

4. W stosunku do **publicznych ciągów pieszo-jezdnych** plan ustala szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających::

- 1) oznaczonych **5KX, 9KX, 10KX** – 8 m
- 2) oznaczonego **7KX** - 10 m

5. W stosunku do **ciągów pieszo-jezdnych** oznaczonych **KX** plan ustala :

- 1) minimalna szerokość przejścia dla pieszych –2 m;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo - rowerowego- 2,5 m;

6. W stosunku do **postulowanych dróg i ulic wewnętrznych** plan dopuszcza:

- 1) zmianę przebiegu;
- 2) poszerzenie szerokości linii rozgraniczających ustalonych na rysunku planu;
- 3) wszelkie zmiany w przebiegach i szerokościach linii rozgraniczających mogą być dokonywane za pisemną zgodą właścicieli nieruchomości których zmiany dotyczą;
- 4) wprowadzone zmiany w przebiegach i szerokościach linii rozgraniczających skutkują korektą nieprzekraczalnych linii zabudowy - należy je zmienić zgodnie z ustaleniami § 12ust.3.

7. W pasach drogowych ciągów pieszo- jezdnych dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia.

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

9. **Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego** zgodnie z ustaleniami §9, ust. od 3 do 6.

10 **Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych** zgodnie §15 ust 11, a ponadto:

- 1) ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na;
 - a) ulicach dojazdowych na których nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej a organizacja pasa drogowego nie pozwala na wydzielenie terenu wystarczającego do przyjęcia i neutralizacji ścieków deszczowych;
 - b) drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 5m;
 - c) wydzielonych ciągach pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych;
 - d) chodnikach, placach wydzielonych z ruchu samochodowego, parkingach.

11. W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń w pasie drogowym ulic i skrzyżowań plan zabrania lokalizacji tymczasowych i prowizorycznych obiektów usługowych z wyjątkiem oficjalnych imprez plenerowych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.

12. W stosunku do terenu **parkingu publicznego**, oznaczonego **KS**, zaliczonego do przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §11 ust. 2 lit. a), ponadto plan ustala;

- 1) nakaz wykonania nawierzchni przepuszczalnej;
- 2) nakaz wykonania urządzeń osadnikowych do podczyszczenia ścieków deszczowych;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ,
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów- otwartych myjni, stacji dystrybucji paliw, warsztatów napraw itp.;
- 5) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych zgodnie z ustaleniami §11, ust.2, pkt. 3);
- 6) dopuszcza grodzenie terenu w wypadku zorganizowania parkingu strzeżonego;
 - a) zakaz ogrodzeń pełnych utrudniających penetrację wzrokową i przemieszczanie się drobnych zwierząt leśnych;
- 7) zezwala na wykonanie urządzeń zapewniających ochronę parkujących samochodów takich jak: szlabany, stanowiska straży itp.

13. W stosunku do terenów **wydzielonych parkingów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych **1KS/mw, 2KS/mw**, zaliczonych do przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §11 ust. 2a, ponadto plan dopuszcza;

- 1) budowę garaży dla samochodów osobowych;
- 2) zakazuje lokalizacji garaży wykonanych z elementów prefabrykowanych (blaszanych, drewnopochodnych itp.) jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zezwala na wykonanie urządzeń zapewniających ochronę i czynności pielęgnacyjne parkujących samochodów takich jak; ogrodzenia, szlabany, stanowiska straży, otwarte stanowiska mycia samochodów wyposażone w kratki ściekowe i hydranty; itp.;
- 4) postuluje wydzielenie zielenią izolacyjną sektorów przeznaczonych na parkowanie około 50-ciu samochodów;
- 5) nakazuje wykonanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 6) wprowadza nakaz zharmonizowania kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni w granicach wydzielonych parkingów;
- 7) zaleca stosowanie ogrodzeń naturalnych;
- 8) dopuszcza wykonanie pełnych ogrodzeń od strony linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zakazuje lokalizacji wszelkich obiektów o funkcji związanej z publiczną obsługą samochodów, takich jak: myjnie, warsztaty napraw, stacje paliw itp.;
- 9) bilansowanie miejsc postojowych - obowiązują ustalenia § 15, ust.5, pkt.2).
- 10) w granicach terenu oznaczonego **1KS/mw** jest wyznaczony przebieg dolinki smużnej - obowiązują ustalenia §9, ust. od 3 do 6.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 32

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości.

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

§ 33

Sposób wykonania uchwały.

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