

UCHWAŁA Nr LIX/520/2006
Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 października 2006 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XL/345/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 13 lipca 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwalonym uchwałą nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000, Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem stanowią: od północy południowa granica pasa obwodnicy, od południa południowa granica ulicy Modlińskiej i Szkolnej, od zachodu zachodnia granica ulicy Zegrzyńskiej, od wschodu wzdłuż wspólnej granicy działek 1452/25 i 1452/23.
3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) 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) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§2.

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
 - 1) **"planie"**
należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu będącym załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
 - 2) **"rysunku planu"**
należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **"terenie"**
należy przez to rozumieć: obszar o określonej funkcji i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony unikatowym symbolem;
 - 4) **"przeznaczeniu terenu"**
należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
 - 5) **"podstawowym przeznaczeniu terenu"**
należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu dominujące nad przeznaczeniem uzupełniającym dopuszczonym na danym terenie, wyrażone wskaźnikiem powierzchniowym lub procentowym;
 - 6) **"uzupełniającym przeznaczeniu terenu"**

- należy przez to rozumieć: uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu poprzez wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego, wyrażone wskaźnikiem powierzchniowym lub procentowym;
- 7) **"działce budowlanej"**
należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
 - 8) **"obowiązującej linii zabudowy"**
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, zgodnie z którą nakazuje się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
 - 9) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"**
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
 - 10) **"ciągłej linii zabudowy"**
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, zgodnie z którą nakazuje lub dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, tworząc ciągłą pierzeję zabudowy;
 - 11) **"nieciągłej linii zabudowy"**
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, zgodnie z którą nakazuje lub dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, tworząc nieciągłą pierzeję zabudowy;
 - 12) **"elewacji do specjalnego opracowania"**
należy przez to rozumieć: wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskanego poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
 - 13) **"rzeźbie, akcentie plastycznym"**
należy przez to rozumieć: element małej architektury, lub element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskanymi poprzez staranne ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów;
 - 14) **"terenie publicznym"**
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;
 - 15) **"urządzeniu reklamowym"**
należy przez to rozumieć: reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;
 - 16) **"powierzchni biologicznie czynnej"**
należy przez to rozumieć: część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 17) **"minimalnej powierzchni biologicznie czynnej"**
należy przez to rozumieć: najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową: stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki;
 - 18) **"intensywności zabudowy"**
należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji projektowanego budynków lub budynków, do powierzchni całkowitej działki;
 - 19) **"liczbie kondygnacji"**
należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – naziemnych budynku;
 - 20) **"minimalnej (maksymalnej) szerokości frontu działki budowlanej"**
należy przez to rozumieć: największą (najmniejszą) długość boku działki budowlanej przylegającą do linii rozgraniczającej z terenami: KDZ, KDL, KDD, KDw, KPJ ;
 - 21) **"zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej"**
należy przez to rozumieć: budynki mieszkalne jednorodzinne, lokalizowane w układzie wolnostojącym wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;
 - 22) **"zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej-intensywnej"**
należy przez to rozumieć: budynki mieszkalnictwa jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (przy czym na jednej działce budowlanej można wybudować tylko jeden segment budynku bliźniaczego lub szeregowego) wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;
 - 23) **"zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej"**

należy przez to rozumieć: budynki mieszkalne zawierające 2 lub więcej mieszkań albo zespół takich budynków wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;

24) **"zabudowie usług oświaty"**

należy przez to rozumieć: budynki oświaty, budynki obiekty rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

25) **"zabudowie usług administracji"**

należy przez to rozumieć: lokalizację obiektów administracji publicznej, obiektów firm pocztowych oraz obiektów biurowych wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

26) **"zabudowie usługowej"**

należy przez to rozumieć: budynki handlu, gastronomii, usług, zakwaterowania turystycznego, rekreacyjne, biurowe i konferencyjne wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

27) **"usługi nieuciążliwe"**

należy przez to rozumieć: działalność usługową nie powodującą pogorszenia standardów środowiska w otoczeniu, między innymi w zakresie: zanieczyszczenia powietrza oraz wód gruntowych, hałasu, wibracji, zanieczyszczenia odpadami lub polami elektromagnetycznymi;

28) **"zabudowie usług zdrowia"**

należy przez to rozumieć: budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej z wykluczeniem: lecznic weterynaryjnych, domów pomocy i opieki społecznej, domów dziecka, domów rencisty, schronisk dla bezdomnych oraz hoteli robotniczych wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

29) **"zabudowie usług sportu i rekreacji"**

należy przez to rozumieć: budynki i obiekty sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

30) **"urządzeniach infrastruktury technicznej"**

należy przez to rozumieć: zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

31) **"powierzchnia usług"**

należy przez to rozumieć: powierzchnię wewnętrzną budynku przeznaczoną na funkcje usługowe wraz z powierzchnią pomocniczą do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późniejszymi zmianami;
- 2) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionej ustawy oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich;
- 3) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn zm.), zwaną dalej „ustawą”.

§3.

1. Integralną część planu stanowią:

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

2. Obowiązujące ustalenia przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania:
 - a) określona;
- 3) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca ciągła i nieciągła;
 - b) nieprzekraczalna ciągła i nieciągła;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNi – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
 - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - d) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - e) MNi/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej i zabudowy usługowej;
 - f) U – teren zabudowy usług komercyjnych;
 - g) UA – teren zabudowy usług administracji;
 - h) UC – teren zabudowy usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - i) UI – teren zabudowy usług innych;

- j) US – teren usług sportu i rekreacji;
 - k) ZP – teren zieleni parkowej;
 - l) ZU – teren zieleni urządzonej/izolacyjnej;
 - m) UO/US – teren usług oświaty i kultury oraz usług sportu i rekreacji;
 - n) KS – teren komunikacji samochodowej;
 - o) KSO – teren obsługi komunikacji samochodowej;
 - p) EE – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
 - q) W – tereny infrastruktury wodociągowej
 - r) KDZ, KDL, KDD – tereny dróg publicznych;
 - s) KDW – teren dróg wewnętrznych;
 - t) KPJ – teren komunikacji pieszo – jezdnej.
3. Postulatywne lub informacyjne ustalenia przedstawione na rysunku planu:
- 1) kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego:
 - a) elewacja do specjalnego opracowania;
 - b) rzeźba, akcent plastyczny;
 - c) szpaler wysokiej zieleni izolacyjnej – projektowany;
 - d) drzewo do zachowania – istniejące;
 - 2) scalanie i podział nieruchomości:
 - a) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
 - 3) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) oś drogi;
 - b) strefa organizacji parkingów;
 - 4) ochrona dóbr kultury:
 - a) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - c) obiekt o wysokich walorach historycznych;
 - 5) infrastruktura techniczna:
 - a) sieć napowietrzna średniego napięcia;
 - b) słupowa i wnetrzowa stacja transformatorowa;
 - c) stacja bazowa telefonii komórkowej istniejąca i projektowana.

Rozdział 2. Ustalenie ogólne

§4.

1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**
- 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, ustala się przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową, usługi administracji, usługi handlu oraz usługi sportu i rekreacji, jako wiodące na obszarze planu;
 - 2) na obszarze planu nakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenów zgodnego z zapisami w niniejszej uchwale.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) nakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
 - 2) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDZ: 8 m;
 - b) KDL: 8 m;
 - c) KDD: 6 m;
 - d) KDW: 5 m;
 - e) KPJ: 3 m;
 - f) KS: 6 m;
 - g) ZP: 5 m;
 - 3) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się:
 - a) nakaz stosowania dachów spadzistych (w tym: wielospadowe), o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°;
 - 4) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się:
 - a) nakaz zharmonizowana kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi na terenach MN oraz MNI;
 - b) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
 - c) zakaz budowy garaży przed elewacją frontową budynku;
 - d) zakaz budowy garaży jako tymczasowych obiektów budowlanych wykonanych z elementów prefabrykowanych;
 - 5) w zakresie kolorystyki elewacji ustala się:

- a) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki, w tym: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
- b) zakaz stosowania elewacji z okładzin typu siding;
- 6) w zakresie kolorystyki dachów ustala się:
 - a) nakaz stosowania pokrycia dachowego w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) nakaz stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
 - c) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 7) w zakresie lokalizowania ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania ogrodzeń od gazociągów w odległości mniejszej niż: 0,5 m;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z siatki drucianej i prefabrykatów betonowych, na granicy działki od strony terenów publicznych;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń uniemożliwiających migrację niewielkich przedstawicieli fauny;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń zasłaniających pole widoczności na skrzyżowaniach, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów;
 - e) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - f) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m na granicach działek sąsiadujących z terenami US;
 - g) dopuszczenie stosowania ogrodzeń o minimalnej ażurowości 25 %, od wysokości 0,6 m od poziomu gruntu;
- 8) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości niższej niż 4 m, licząc od poziomu terenu, do ich najbliższej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, których treść związana jest z działalnością prowadzona na terenie, na którym te urządzenia reklamowe są zlokalizowane;
 - b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych, montowanych na nośniku lub trwale związanych z gruntem, o powierzchni planszy większej niż 6 m²;
 - c) dopuszczenie lokalizowania 1 szt. planszy reklamowej na jednym, wolnostojącym nośniku reklamy.
- 3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) na terenie objętym planem nie występują formy ochrony środowiska;
 - 2) ustala się nakaz stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w pasie 40 m od północnej granicy planu;
 - 3) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego obszaru planu, ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach: ZP, ZU;
 - b) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
 - c) zasadę kompensacji: za każde wycięte (zdrowe) drzewo obowiązuje nasadzenie zamienne w ilości nie mniejszej niż 1 sztuka dowolnego gatunku iglastego lub liściastego drzewa, w wieku co najmniej 4 lat.
- 4. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów wyższych od zabudowy historycznej zlokalizowanej na terenie 35.UA;
 - b) nakaz uzgadniania inwestycji na etapie koncepcji architektonicznej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - c) nakaz zachowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego;
 - d) nakaz zachowania standardu kształtowania zabudowy właściwego dla obszaru wsi Jabłonna w zakresie: pionowych i poziomych podziałów architektonicznych budynków, kształtu dachów oraz wysokości zabudowy;
 - e) nakaz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, skali, proporcji bryły budynków, kolorystyki elewacji oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - f) nakaz dostosowania istniejącej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie: kolorystyki elewacji, dachów, detalu architektonicznego oraz stosowanych materiałów wykończeniowych;
 - g) zalecenie stosowania w istniejących obiektach wpisanych do rejestru zabytków tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w tym: dachówki ceramicznej, drewnianej stolarki okiennej z podziałami historycznymi, tynków mineralnych;
 - h) zalecenie stosowania nawierzchni o wyglądzie zbliżonym do kostki brukowej;
 - 2) obowiązek uzgadniania z konserwatorem zabytków prac budowlano-remontowych prowadzonych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) budynek poczty i oficyny – ul. Modlińska 102 – nr w rejestrze zabytków 1037/40;
 - b) budynek dawnej karczmy – ul. Modlińska 152 – nr w rejestrze zabytków 1038/136;
 - 3) zalecenie dążenia do rekonstrukcji elementów uszkodzonych i zniszczonych lub rekonstrukcji ich śladów w formie historycznej oraz usunięcie elementów dysharmonizujących z bryłą obiektów o wysokich walorach historycznych oraz wpisanych do rejestru zabytków wskazanych na rysunku planu;
 - 4) zalecenie dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej na terenie objętym planem;
- 5. **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego, ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDZ, KDL, US, UO/US, UA, ZP, ZU, KS;
- 2) w zakresie wymagań wynikających z kształtowania celu publicznego ustala się:
 - a) nakaz wprowadzenia oświetlenia;
 - b) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych;
 - c) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach, i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - d) zakaz lokalizowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych na terenach KDZ, KDL, KDD, z wyłączeniem obiektów małej architektury.
6. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz lokalizowania budynków usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
 - b) nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - c) zalecenie lokalizowania budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
 - d) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
7. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) w zakresie podziału i scalania nieruchomości ustala się:
 - a) zakaz tworzenia podziałów działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90st (z tolerancją: plus/minus 20 st), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
 - b) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na działkach nie spełniających ustaleń pkt.1 i pkt. 2, pod warunkiem że uzyskały status działek budowlanych, przed wejściem planu w życie, lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnej decyzji;
 - c) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub zieleni parkową;
 - d) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych i maksymalnych szerokości frontów dla działek przylegających do placów do zawracania samochodów;
 - e) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek o powierzchni co najmniej 20% większej od minimalnej.
8. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu: KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg:
 - a) klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu: KDZ;
 - b) klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: KDL;
 - c) klasy dojazdowej – wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu: KDW;
 - d) ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu: KPJ;
 - 3) w zakresie minimalnych szerokości pasów drogowych i klasyfikacji ulic, ustala się:
 - a) min 20 m, dla terenów dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu: KDZ;
 - b) min 12 m, dla terenów dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu: KDL;
 - c) min 10 m, dla terenów dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu: KDD;
 - 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
 - a) zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych węższych niż: 5 m dla dojazdu do 2 działek, 6 m dla dojazdu do 6 działek, 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) zakaz tworzenia na wydzielonych dojazdach do działek placów do zawracania samochodów mniejszych niż: o promieniu 6 m dla dojazdów o długości do 150 m, o promieniu 8 m dla dojazdów o długości powyżej 150 m;
 - c) dopuszczenie lokalizowania w pasie drogowym i na terenach obsługi komunikacji samochodowej urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) dopuszczenie poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu, ponad wyznaczone parametry szerokości, za zgodą właścicieli gruntów, których to poszerzenie dotyczy;
 - 5) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca parkingowe (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach działki budowlanej, na której ten budynek stoi;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna,
części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej.*

- b) minimalnie: 1,5 miejsc parkingowych (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na 1 mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach działki budowlanej, na której ten budynek stoi oraz wyznaczonym w planie terenie;
- c) minimalnie: 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² użytkowej powierzchni usługowej budynku, nie wliczając w to miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi funkcji mieszkaniowej;
- d) zakaz lokalizowania wydzielonych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających terenów KDZ, KDL, KDW, za wyjątkiem odcinków o szerokości terenu ponad 12 m;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 7) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) nakaz budowy kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - c) dopuszczenie budowy pompowni kanałowych ścieków sanitarnych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych lub własnych inwestora;
 - d) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
 - e) nakaz odprowadzania ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - f) dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku: braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, i do 1 roku od dnia jej powstania;
 - g) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:
 - a) nakaz budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i/lub chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i/lub chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - d) nakaz zagospodarowania na działce własnej inwestorów wód powierzchniowych nie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i/lub chemicznymi;
 - e) nakaz podłączenia działek do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
 - f) dopuszczenie odprowadzania ścieków wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający z działek, w wypadku: braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, i do 1 roku od dnia jej powstania;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
 - a) dostawę energii elektrycznej do terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych średniego napięcia poprzez rozbudowę podziemnej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15 kV) wyprowadzonej z istniejących stacji: RPZ „Legionowo-Bukowiec” i RPZ „Legionowo-Cegielnia”, zakończonej słupowymi stacjami transformatorowymi nr 557, 587, 939, 943, 1133;
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i innej funkcji ochronnej, w odległości do 6 m od osi linii napowietrznej 15 kV;
 - c) zalecenie lokalizowania słupowych stacji trafo 15/0,4 KV w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
 - d) nakaz lokalizowania stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora, przy znacznym zwiększeniu zapotrzebowania na pobór mocy;
 - e) dopuszczenie lokalizowania innej zabudowy niż mieszkaniowa, w odległości 6 m od osi linii napowietrznej 15 kV, po uzyskaniu pozytywnej opinii z właściwego Zakładu Energetycznego;
 - f) zaleca się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz wewnątrzowych stacji trafo, dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach technicznych budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, oraz słupowych stacji trafo SN i nN;
 - g) przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na linie energetyczne kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w wypadku kolizji z istniejącą zabudową;
 - h) zaleca się przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych na linie energetyczne kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż: 10 m od gazociągów wysokiego ciśnienia;
 - b) nakaz budowy rozdzielczej sieci gazowej, na terenach objętych planem;
 - c) nakaz lokalizowania szafek gazowych w linii parkanów, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy;
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) nakaz ogrzewania budynków paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki 0,3% i innymi paliwami ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczymi;
- b) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez: centralę automatyczną CA "Legionowo" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
 - c) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej minimum 4 typów oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - d) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - e) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.
- 9. **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
 - 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak obiekty kontenerowe i barakowozy;
 - 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z dotychczasowym ich przeznaczeniem, dla działek użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającym poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.
- 10. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w tym zakresie nie wprowadza się ustaleń.
- 11. **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**
 - 1) na obszarze planu ustala się funkcje rekreacyjno wypoczynkowe, na terenach oznaczonych: US;
 - 2) na obszarze planu ustala się tereny organizacji imprez masowych, na terenach oznaczonych: US, UO/US.
- 12. **Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
 - a) wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30% dla całego obszaru planu.

Rozdział 3. Ustalenie szczegółowe

§5.

- 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 34.MW ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni 300 m².
- 2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 4 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 13 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 1,0;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania wielu budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;
 - 5) nieprzekraczalną ilość mieszkań ustala się na 80 szt. na 1ha powierzchni brutto terenu;
 - 6) nakaz zachowania w zespole zabudowy wielorodzinnej jednolitych parametrów wysokościowych;
 - 7) nakaz zachowania jednolitej kolorystyki i standardu wykończenia budynków stanowiących zespół zabudowy wielorodzinnej;
 - 8) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielania lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 9) odległość linii zabudowy od terenów komunikacji dróg publicznych i dróg wewnętrznych ustala się na: 4 m.
- 3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**

- 1) teren 34.MW leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, istniejące budynki na tym terenie należy dostosować do zabudowy historycznej w zakresie: kolorystyki elewacji, dachów, detalu architektonicznego oraz stosowanych materiałów wykończeniowych.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 30 m, maksymalnie: 100 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonna (poza obszarem planu od strony północnej);
 - 2) dopuszczenie lokalizowania garaży w poziomie piwnic;
 - 3) dopuszczenie w zakresie bilansu miejsc parkingowych, parametrów i wskaźników zgodnych z wydanymi prawomocnymi pozwoleniami na budowę;
 - 4) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących.

§6.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.MNi, 7.MNi, 12.MNi ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa ust.1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na jednej działce budowlanej;
 - 5) w zakresie lokalizowania ogrodzeń: dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych, od strony projektowanego obejścia Jabłonna (droga klasy KDGP, poza obszarem planu od strony północnej), w wypadku braku ekranów akustycznych;
 - 6) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielania lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3:**
 - 1) dla terenu 12.MNi zaleca się wprowadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej od strony projektowanego obejścia Jabłonna (droga klasy KDGP), zgodnie z rysunkiem planu.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 450 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 10 m, maksymalnie: 40 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonna (poza obszarem planu od strony północnej);
 - 2) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk włącznie.

§7.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.MNi/U ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usługową usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, lub jednego segmentu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, wraz z jednym budynkiem usługowym, na jednej działce budowlanej;

- 5) w zakresie lokalizowania ogrodzeń: dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych, od strony projektowanego obejścia Jabłonny (droga klasy KDGP, poza obszarem planu od strony północnej), w wypadku braku ekranów akustycznych;
- 6) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków.
3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 500 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 15 m, maksymalnie: 40 m.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonny (poza obszarem planu od strony północnej);
 - 2) dopuszczeni lokalizowania garaży do dwóch stanowisk włącznie.

§8.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 9.MN ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod nieuciąźliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 70%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,3;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
 - 5) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 20 m, maksymalnie: 50 m.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu 3.KDZ;
 - 2) dopuszczeni lokalizowania garaży do dwóch stanowisk włącznie.

§9.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 30.MN/U, 32.MN/U ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową w tym. usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego, na jednej działce budowlanej;
 - 5) dopuszczenie zachowania i modernizowania zabudowy produkcji rolniczej na działkach, na których taka zabudowa istniała w chwili uchwalenia niniejszego planu;
 - 6) obowiązująca linia zabudowy obowiązuje jedynie dla pierwszego rzędu budynków;
 - 7) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych o funkcji usługowej i usługowo - mieszkaniowej na granicy działki od strony terenu 2.KDZ;
 - 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości minimum 1,5 m od granicy działki, za zgodą właściciela działki sąsiedniej;
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**

- 1) teren 30.MN/U leży częściowo w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7;**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 800 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 15 m, maksymalnie: 50 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) dopuszczeni lokalizowania garaży do dwóch stanowisk włącznie;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenów 4.KDL i 2.KDZ.

§10.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.U, 4.U, 5.U ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług komercyjnych o maksymalnej powierzchni usług 1000m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki służby zdrowia, jak: szpitale i przychodnie, budynki handlu i gastronomii, z wyjątkiem centrów i hal targowych;
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) zalecenie zlokalizowania elewacji do specjalnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - 6) dla terenu 5.U dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów o istniejącej funkcji składowej i magazynowej;
3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 2000 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 25 m.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonny (poza obszarem planu od strony północnej);
 - 2) dla terenu 5.U w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się minimalnie: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² użytkowej powierzchni usługowej budynku, dla zabudowy składów i magazynów.

§11.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 13.U, 19.U, 33.U ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni usług 500 m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu i gastronomii, budynki służby zdrowia oraz obiekty hotelarskie z wyjątkiem centrów i hal targowych.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) dla terenu 19.U odległość linii zabudowy od terenów dróg wewnętrznych: 4 m;
 - 5) dla terenu 13.U odległość linii zabudowy od projektowanego obejścia Jabłonny – 12 m, od linii rozgraniczającej z terenem 5 KDL – 8 m.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) Teren 33.U leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 450 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 15 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonny (poza obszarem planu od strony północnej);
 - 2) zakaz lokalizowania garaży na terenie 19.U;

- 3) dopuszczeni lokalizowania garaży do dwóch stanowisk włącznie na terenach 13.U, 33.U.

§12.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 37.U, 38.U ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni usług 1000 m², w tym: budynki usług administracji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu i gastronomii z wyjątkiem centrów i hal targowych.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 2,0;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania budynków usługowych, oraz budynków usługowo-mieszkaniowych;
 - 4) nakaz realizacji zabudowy jako ciągłej pierzei budynków;
 - 5) dla terenu 38.U odległość obowiązującej linii zabudowy od terenów 36.ZP i 9.KS ustala się: 0 m;
 - 6) dla terenu 37.U odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wszystkie nowo budowane obiekty budowlane na terenie 38.U muszą być identyczne w zakresie: wysokości kondygnacji, liczby kondygnacji, wysokości kalenicy, kierunku przebiegu kalenicy, wysokości lokalizacji gzymsów, wysokości otworów okiennych, typu i koloru pokrycia dachowego;
 - 8) nakaz wykonania wspólnej koncepcji zagospodarowania terenu, elewacji i bryły obiektów na terenie 38.U;
 - 9) wszystkie elewacje jako elewacje wymagające specjalnego opracowania architektonicznego, z uwzględnieniem reprezentacyjnego charakteru nowo lokalizowanej zabudowy;
 - 10) na terenie 37.U wymagana jest lokalizacja w parterowej kondygnacji budynku, publicznie dostępnego przejścia pieszego na teren 36.ZP. Przejście zlokalizowane musi być na styku z terenem 38.U, zgodnie z wlotami oznaczonymi na rysunku planu;
 - 11) dopuszczenie stosowania wykuszy i elementów wykończenia elewacji wykraczających poza linię zabudowy na odległość maksymalnie 1,5 m, na kondygnacjach wyższych od parterowej;
 - 12) dopuszczenie wznoszenia parterowej kondygnacji usługowej na wysokości poziomu terenu;
 - 13) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych na kondygnacjach wyższych niż parterowa;
 - 14) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na granicy działek.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) nakaz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się:**
 - 1) dla terenu 37.U zakaz wtórnych podziałów;
 - 2) dla terenu 38.U wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 70 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 3) dla terenu 37.U szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 22 m;
 - 4) dla terenu 38.U szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 6 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących;
 - 2) dla terenu 37.U dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych w poziomie piwnic;
 - 3) dla terenu 38.U nie wprowadza się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnym.

§13.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 39.U ustala się przeznaczenie:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni usług 2500 m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu i gastronomii, obiekty sportu i rekreacji, turystyki, hotelarskie, zdrowia z wyjątkiem centrów i hal targowych.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu 300 m²;
 - 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,5;
 - 5) zalecenie zlokalizowania elewacji do specjalnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 30 m.

§14.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 21.UC ustala się:**
- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usługową usług komercyjnych handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w tym: centra i hale targowe;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usługową, w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu i gastronomii.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
- 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 8 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej.
3. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 30 m.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
- 1) obowiązek podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej: projektowane obejście Jabłonny (poza obszarem planu od strony północnej).

§15.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 8.UO/US, 25.UO/US ustala się:**
- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług oświaty i kultury, w tym: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne i licealne, z wyjątkiem szkół wyższych oraz ośrodki kulturalne;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi biurowe i konferencyjne, obiekty sportowo-rekreacyjne, takie jak: sale sportowe, baseny, kryte pływalnie, lodowiska, boiska, siłownie, ośrodki wspinaczkowe oraz obiekty i urządzenia techniczne przeznaczone do ich obsługi.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
- 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 20%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
 - 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
 - 5) dla terenu: 8.UO/US odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego 3.KDZ ustala się: 6 m;
 - 6) dla terenu: 25.UO/US odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego 5.KDL ustala się: 4 m.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
- 1) Teren 25UO/US leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 30 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
- 1) nakaz skablowania linii średniego napięcia na terenie 25.OU/US i poprowadzenia jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§16.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 24.US ustala się:**
- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usługową, w tym: budynki handlu i gastronomii z wyjątkiem centrów i hal targowych.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 70%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,3;
 - 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
 - 5) nakaz rozbiórki istniejących tymczasowych obiektów budowlanych, w okresie 12 miesięcy od wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 6) udział trwałego użytku zielonego na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na minimum: 40 %.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 2) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 3000 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 35 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz skablowania linii średniego napięcia na terenie 24.US i poprowadzenia jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 2) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących.

§17.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 26.UA ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług administracji, w tym: obiekty firm pocztowych, budynki biurowe i konferencyjne.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 50%;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 1,0;
 - 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na granicy działki od strony terenu 2.KDZ;
 - 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych 13.KPJ oraz 28.UI: ustala się 3 m.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) zaleca się odtworzenie historycznego układu przestrzennego budynków, w szczególności budynku oficyny;
 - 3) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: budynek poczty i oficyny - Modlińska 101.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 20 m.
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz skablowania linii średniego napięcia na terenie 26.UA i poprowadzenia jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych

§18.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 28.UI, 31.UI ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod obiekty obronności i bezpieczeństwa państwa takie jak policja, straż pożarna, wojsko.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 20%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 0,45;
- 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na granicy działki od strony terenu 2.KDZ.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren 28.UI leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) dopuszczenie lokalizowania garaży w poziomie piwnic.

§19.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 35.UA, ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług administracji, w tym: usługi administracji samorządowej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usług biurowych i konferencyjnych.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku ustala się na: 4 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 13 m;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 20%;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje ustala się na: 1,5;
 - 4) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
 - 5) nakaz zharmonizowania zagospodarowania terenu z posadzką na terenach 9.KS;
 - 6) dopuszczenie stosowania wykuszy i elementów wykończenia elewacji wykraczających poza linię zabudowy na odległość maksymalnie 2 m, z wyjątkiem kondygnacji parterowej;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na granicy działki od strony terenów 2.KDZ, 11.KPJ.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: budynek dawnej karczmy - Modlińska 152.
4. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%);
 - 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek ustala się na minimalnie: 20 m;
5. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) obowiązek wykonania min. 10 miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania garaży w poziomie piwnic.

§20.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 10.ZP ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zieleni parkową.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania małej architektury.

§21.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.ZU ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zieleni izolacyjną urządzoną.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) odizolowanie zielenią wysoką terenu 2.MNi od projektowanej obwodnicy (poza granicami planu).
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3:**
 - 1) zalecenie wprowadzenia zieleni wysokiej.

§22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 27.ZU ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zielen izolacyjną urządzoną.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3:**
 - 1) zalecenie wprowadzenia zieleni niskiej;
 - 2) zalecenie kształtowania zieleni w sposób pozwalający na maksymalne wyeksponowanie zabytkowych budynków znajdujących się na terenie 26.AU.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 29.ZP, 36.ZP ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zielen parkową.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) nakaz zharmonizowania zagospodarowania terenu 36.ZP z posadzką na terenach 9.KS;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m;
 - 3) dopuszcza się przeniesienie pomnika znajdującego się w centralnej części terenu 29.ZP na inną lokalizację w ramach wydzielonej działki.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3:**
 - 1) zalecenie zachowania wartościowej zieleni wysokiej i średnio-wysokiej;
 - 2) zalecenie kształtowania zieleni w sposób pozwalający na maksymalne wyeksponowanie pomnika znajdującego się na terenie 29.ZP.
4. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 4:**
 - 1) teren leży w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) zalecenie uzgodnienia doboru roślin z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 41.W ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod urządzenia infrastruktury technicznej: w tym obiekty stacji uzdatniania wody;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod komunikację samochodową: w tym parkingi.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) odległość linii zabudowy od terenów komunikacji dróg publicznych i dróg wewnętrznych ustala się na: 4 m;
 - 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum: 20%.

§25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 18.EE, 20.EE, 40.EE ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod urządzenia infrastruktury technicznej: w tym obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod komunikację samochodową: w tym parkingi.
2. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7:**
 - 1) odległość linii zabudowy od terenów komunikacji dróg publicznych i dróg wewnętrznych ustala się na: 4 m.

§26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 9.KS ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod obsługę komunikacji samochodowej: plac publiczny.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) nakaz specjalnego opracowania i wykonania posadzki w sposób zharmonizowany z projektowaną zabudową terenów 38.U oraz istniejącą zabudową na terenie 35.UA;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
 - 3) zalecenie przeniesienia pomnika zlokalizowanego na terenie 9.KS, na lokalizację wskazaną w projekcie zagospodarowania terenów 9.KS, 36.ZP.

3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz wprowadzenia oświetlenia.

§27.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 22.KSO ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod obsługę komunikacji samochodowej: usługi sprzedaży paliw płynnych;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zielenią urządzoną, parkingi oraz zabudowę usługową, w tym: budynki biurowe budynki handlu i gastronomii.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
 - 2) zalecenie wprowadzenia oświetlenia.

§28.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 23. KS ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod obsługę komunikacji samochodowej: parking, wjazd na teren 28.Ul.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowania obiektów małej architektury;
 - 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum: 30%.
3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz skablowania linii średniego napięcia na terenie i poprowadzenia jej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§29.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 42. KS ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod obsługę komunikacji samochodowej: parking, garaże dla obsługi terenów 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowania obiektów małej architektury;
 - 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum: 20%.
3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenów 5.KDL i 10.KDW.

§30.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) nakaz realizacji obustronnie chodników.
3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz oświetlenia terenu;
 - 2) dla terenów: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ szerokość pasa drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§31.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.KDL, 5.KDL ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi publiczne klasy lokalnej.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zakaz wprowadzania ograniczeń w dostępie publicznym, w tym: grodzenia terenu, stawiania bram oraz szlabanów;
 - 2) nakaz zlokalizowania chodnika od strony północnej;
 - 3) dla terenu 4.KDL nakaz zlokalizowania ciągu pieszo-rowerowego o szerokości 2,5 m, ze zjazdami z drogi publicznej na działki od strony południowej;

- 4) dla terenu 4.KDL podczas realizacji inwestycji gmina Jabłonna dokona wymiany własności gruntu zlokalizowanego pod miejscami parkingowymi, na grunt o takiej samej powierzchni zlokalizowany na terenie 42.KS/U lub innym terenie wskazanym przez gminę Jabłonna.
3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) nakaz oświetlenia terenu;
 - 2) dla terenu: 5.KDL szerokość pasa drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla terenu: 4.KDL szerokość pasa drogi ustala się na: 17 m, i zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) na terenie: 5.KDL wyznacza się strefę organizacji parkingów, zgodnie z rysunkiem planu.

§32.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.KDW, 7.KDW, 10.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi wewnętrzne klasy dojazdowej.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zaleca się lokalizowanie jednostronnie chodników;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie ograniczeń w dostępie publicznym, wyłącznie na terenach 10.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW.
3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w §11, ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3:**
 - 1) dla terenu 7.KDW zaleca się wprowadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej od strony projektowanego obejścia Jabłonną (droga klasy KDGP), zgodnie z rysunkiem planu.
4. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8:**
 - 1) dla terenu: 16.KDW szerokość pasa drogowego ustala się na: 16 m; z poszerzeniem do 18 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenu: 17.KDW szerokość pasa drogowego ustala się na: 13 m;
 - 3) dla terenów: 15.KDW szerokość pasa drogowego ustala się na: 10 m;
 - 4) dla terenu: 6.KDW szerokość pasa drogowego ustala się na: 8 m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla terenu: 7.KDW szerokość pasa drogowego ustala się na: 9 m, z poszerzeniem do 15 od strony obwodnicy Jabłonnej.

§33.

1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 8.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ ustala się:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod publiczny ciąg pieszo – jezdny.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2:**
 - 1) zalecenie oświetlenia terenu: 11.KPJ;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.

Rozdział 4. Przypisy końcowe

§34.

1. Dla terenów określonych w § 1 ust. 1 i na załączniku wymienionym w § 3 ust.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wysokości 30%;

§35.

1. Tracą moc ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uchwalonego Uchwałą Nr XXV/261/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000 r.

§36.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§37.

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

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna,
części wsi Jabłonna rejon ulic: Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej.*