

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

Uchwała Nr XLIV /389/2005
Rady Gminy Jabłonna z dnia 16 listopada 2005 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna części wsi Trzciany.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust.1 oraz art.29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XXVII/219/2004 z dnia 14 lipca 2004 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Trzciany.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Trzciany, zwany dalej „planem”.
2. Granicę terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Granice stanowią: od północy - granica północna drogi o numerze ewid. Nr 171 , od wschodu - wschodnia granica drogi o nr ewid.260, od południa i zachodu - południowo – zachodni brzeg rowu stanowiący jednocześnie granicę obrębu wsi Skierdy, oraz wzdłuż zachodniej granicy o nr ewid. 234/1.
3. Plan zawiera następujące ustalenia:
 - 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, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 13) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 14) granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
 - 15) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§2.

1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały 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 do niniejszej uchwały;
 - 3) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony unikatowym oznaczeniem;
 - 4) funkcji terenu – należy przez to rozumieć formę lub formy zagospodarowania dopuszczone na danym terenie;
 - 5) funkcji terenu podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję dominującą, w stosunku do innych funkcji dopuszczonych na danym terenie;
 - 6) funkcji terenu uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję dopuszczoną na danym terenie, gdzie została zdefiniowana funkcja podstawowa;
 - 7) obowiązującej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar, na krawędzi którego nakazuje się wznoszenie budynków oraz rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 9) szczególnych wymaganiach architektonicznych – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości pokrycia dachowego i materiałów elewacyjnych;
 - 10) rzeźbie, akcencie plastycznym – należy przez to rozumieć: element małej architektury, lub element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskany poprzez staranne ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów,
 - 11) punkt widokowy – należy przez to rozumieć punkt, z którego widok na scenografię krajobrazu powinien cechować się wysokimi walorami estetycznymi;
 - 12) teren publiczny – 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;
 - 13) teren półpubliczny – 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, udostępniony w sposób ograniczony na zasadach określonych przez właściciela lub zarządcę terenu;
 - 14) urządzenie reklamowe – reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;
 - 15) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
 - 16) minimalnej (maksymalnej) szerokości frontu działki budowlanej – należy przez to rozumieć, największą (najmniejszą) długość boku działki budowlanej przylegającego do linii rozgraniczającej od terenu K*W i K*;
 - 17) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć wyłącznie lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolno stojącym lub budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej (przy czym na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden segment budynku bliźniaczego);
 - 18) 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;
 - 19) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przy czym, nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną terenów z nawierzchnią żwirową, grysową lub zbudowaną z ażurowych elementów;
 - 20) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej do całkowitej powierzchni tej działki.
2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późniejszymi zmianami;
 - 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§3.

1. 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. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) określona linia rozgraniczająca;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - c) US – teren usług sportu i rekreacji;

- d) ZL – teren zieleni leśnej;
 - e) ZP – teren zieleni parkowej;
 - f) WR – teren sztucznego zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej;
 - g) WO – teren wody powierzchniowej śródlądowej;
 - h) K* – teren dróg publicznych;
 - i) K*W – teren dróg wewnętrznych;
 - j) KPR – teren komunikacji pieszo-rowerowej i pieszo-jezdnej;
 - k) IE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
- 1) orientacyjna linia podziału wewnętrznego,
 - 2) rzeźba, akcent plastyczny;
 - 3) punkt widokowy;
 - 4) oś widokowa;
 - 5) kąt widokowy;
 - 6) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 7) granica złoża udokumentowanego, rozpoznanie wstępne (4 Skierdy);
 - 8) oś drogi;

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§4

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zwanym dalej studium, ustala się zabudowę mieszkaniową i zieleni leśną, jako wiodącą funkcję obszaru objętego planem;
- 2) na terenie objętym planem, zakazuje się wprowadzania funkcji innych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się iż, wygląd frontu budynków, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną a budynkiem, określony obowiązującą bądź nieprzekraczalną linią zabudowy – współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznej i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

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

- 1) na terenie objętym planem przebiega granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu;
- 2) ze względu na konieczność wzmocnienia walorów rekreacyjnych terenu objętego planem, ochronę stosunków wodnych oraz ochronę krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wysokiej, w szczególności w sąsiedztwie zbiorników wodnych, na obszarze zieleni leśnej i parkowej oraz w strefie 25m od granicy lasów;
 - b) zasadę kompensacji: za każde wycięte zdrowe drzewo, obowiązuje nasadzenie 3 sztuk w granicach planu gatunku analogicznego do wyciętego, o minimalnej wysokości 130 cm, w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy Jabłonna;
 - c) nakazuje się ochronę nabrzeży zbiornika wodnego przed erozją poprzez zabezpieczenie ich przy wykorzystaniu metod naturalnych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w tym zakresie niniejszy plan nie wprowadza ustaleń.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie kształtowania przestrzeni celów publicznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 01KL, 02KL, 03KL, 22KD, 36ZP i 37ZP ustala się:
 - a) wymóg oświetlenia terenów;
 - b) zakaz umieszczania reklam: na pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich, na drzewach, na obiektach tworzonych dla poprawy wystroju plastycznego ulic i placów (rzeźbach, latarniach, małej architekturze itp.), na budowach i urządzeniach technicznych (szafkach energetycznych i telekomunikacyjnych, stacjach transformatorowych itp.), w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, na elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce, w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni celów półpublicznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: KDW, 28KPR, 32ZP i 33ZP ustala się:
 - a) wymóg oświetlenia terenów;
 - b) zakaz umieszczania reklam: na pomnikach oraz w promieniu 50m od nich, na drzewach, na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i placów (rzeźbach, latarniach, małej architekturze itp.), na budowach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp., w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, na elewacjach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem informacji o usługach zlokalizowanych na działce, w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;
- 2) w zakresie kształtowania wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem i nie więcej niż 9m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - b) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być niższa niż 6m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - c) w przestrzeni poddasza może być wybudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 3) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachu ustala się:
 - a) dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
 - b) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - c) pokrycie dachu w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - d) kolorystyka pokrycia dachowego w tonacji czerwieni, brązu i odcieni szarości;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży ustala się:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej i nie więcej niż 5m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - b) zakazuje się budowy wolno stojących garaży przed elewacją frontową budynku;
 - c) nakaz zharmonizowania garażu z budynkiem mieszkalnym;
- 5) zakaz stosowania kolorów w elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie – w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni: koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
- 6) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę, utwardzone nawierzchnie, w tym dojścia i dojazdy, oraz parkingi i tarasy następujący procent całkowitej powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: do 35%;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN leżącej na terenie WOChK: do 30%;
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U: do 35%;
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U leżącej na terenie WOChK: do 30%;
 - e) na terenach usług sportu i rekreacji US: do 20%;
- 7) zakaz zabudowy w odległości 25 m od granicy lasów WOChK i minimum 12,5 m od granicy pozostałych lasów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) w zakresie lokalizowania ogrodzeń, zakazuje się:
 - a) stosowania ogrodzeń z siatki drucianej i prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na granicy działki od strony terenów publicznych i półpublicznych;
 - b) stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8m na granicy działki od strony terenów publicznych i półpublicznych;
 - c) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających migrację niewielkich przedstawicieli fauny;
 - d) zasłaniania ogrodzeniem pola widoczności na skrzyżowaniach, wyznaczonego na podstawie obowiązujących przepisów;
 - e) stosowania jaskrawej kolorystyki.

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

- 1) na terenie objętym planem występuje granica złoża udokumentowanego, wstępnie rozpoznanego (4 Skierdy);
- 2) na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 3) dla południowego obszaru objętego planem występuje ryzyko wystąpienia zalewów powodziowych tzw. wodą stuletnią;

- 4) na terenie objętym planem przebiega granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu;
- 5) dla terenów położonych w granicach WOChK obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniach Wojewody w odniesieniu do lasów i zadrzewień, wód, zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

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

- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego mają charakter przybliżony i mogą być korygowane zgodnie z zasadami parcelacji ustalonymi w niniejszej uchwale;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną wielkość nowo wydzielonych działek ustala się z tolerancją 10%:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 1000 m²;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN leżącej na terenie WOChK: 1200 m²;
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U (przy wystąpieniu uzupełniającej funkcji usługowej): 1500 m²;
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U (przy braku wystąpienia uzupełniającej funkcji usługowej): 1000 m²;
 - e) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U leżącej na terenie WOChK (przy wystąpieniu uzupełniającej funkcji usługowej): 1500 m²;
 - f) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U leżącej na terenie WOChK (przy braku wystąpienia uzupełniającej funkcji usługowej): 1200 m²;
- 3) szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się z tolerancją 10%:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: minimalnie 22m;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U: minimalnie 26m;
- 4) w zakresie podziału i scalania nieruchomości dla nowo wydzielonych działek ustala się ponadto:
 - a) zakaz wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału udział powierzchni biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie będzie odpowiadał ustaleniom niniejszej uchwały;
 - b) zakaz tworzenia wewnętrznych podziałów działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami publicznymi lub półpublicznymi pod kątem innym niż 90 do 60 stopni, dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
 - c) jeżeli poprzez wydzielenie działek nie uzyska się parametrów wielkości określonych w niniejszej uchwale, to należy przeprowadzić scalenie i powtórny podział scalonych nieruchomości.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy;
 - b) korekty elementów układu komunikacyjnego, o których mowa w pkt.a. mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji ulic;
 - c) dopuszczenie wprowadzenia ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych;
 - d) dopuszczenie lokalizowania szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;
 - e) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej, na jej zakończeniu wykonuje się plac do zawracania samochodów o minimalnym promieniu 6m;
 - f) dopuszczenie na terenach dróg publicznych i wewnętrznych lokalizowania urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury i reklam, w trybie obowiązujących przepisów;
- 2) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia projektowanej sieci infrastruktury technicznej terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz komunikacji pieszo-rowerowej;
 - b) dopuszczenie możliwości realizowania urządzeń uzbrojenia technicznego: jako towarzyszącego inwestycjom na terenach własnych inwestorów, na terenach zieleni parkowej;
 - c) zalecenie realizacji układu komunikacyjnego równocześnie z kompleksową realizacją uzbrojenia technicznego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni w Nowym Dworze Mazowieckim, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - c) wybudowanie kanalizacji w sąsiedztwie działki obligeuje do podłączenia się do niej w okresie nie dłuższym niż rok od oddania kanalizacji do eksploatacji;
 - d) budowę pompowni kanałowych ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych lub własnych Inwestora;
 - e) do czasu realizacji kanalizacji w sąsiedztwie działki dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, atestowanych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - f) dopuszczenie, o którym mowa w pkt.e, może być spełniony pod warunkiem że: jedna oczyszczalnia będzie obsługiwała działkę o maksymalnej pow. 1500m² lub jedna oczyszczalnia będzie obsługiwała dwie działki o łącznej min. powierzchni 2000m², przy spełnieniu warunku zachowania 70% powierzchni jako biologicznie czynną, ponadto zastosowane urządzenie uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy, iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenie własnym inwestora;
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt.b;
 - d) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych wzdłuż ulic – w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający po uprzednim oczyszczeniu;
 - e) zagospodarowanie na działce własnej pozostałych wód opadowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) dostawę energii elektroenergetycznej, do terenów objętych planem z istniejących linii średniego napięcia poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego (SN-15kV) i niskiego napięcia (nn);
 - b) budowę stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów oraz na terenie oznaczonym na rysunku planu IE, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej;
 - c) lokalizowanie stacji trafo 15/0,4 KV w liniach rozgraniczających ulic;
 - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN nN na wspólnych słupach;
 - e) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym, dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach technicznych budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, stacji słupowych SN i nN w wykonaniu słupowym;
 - f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych powstałą w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, jak również ze zmianą wynikającą z przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego i w uzgodnieniu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) dostawę z gazociągu średniego ciśnienia położonego w miejscowości Góra, gmina Wieliszew lub z gazociągu średniego ciśnienia przy ul. Leśnej w Nowym Dworze Mazowieckim za pośrednictwem projektowanej sieci przewodów gazowych;
 - b) dostawę gazu po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
 - c) budowę rozdzielczej sieci gazowej, na terenach objętych planem;
 - d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
 - e) lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - f) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej lokalizację szafek gazowych w linii parkanów, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) wymóg ogrzewania budynków czynnikami grzewczymi takimi jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i innymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) na obszarze planu wprowadza się zakaz montażu stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na minimum 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - c) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na w/w pojemniki;
 - d) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - e) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne.
- 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
 - 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, dla działek o użytkowaniu niezgodnym z wprowadzonymi ustaleniami planu, jeżeli nie występuje żaden z warunków wymienionych w paragrafie 4, ustęp 10, pkt 2.;
 - 2) nakazuje się zmianę funkcji i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, jeżeli:
 - a) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jej teren;
 - b) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach do niego przylegających.
- 11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w tym zakresie niniejszy plan nie wprowadza ustaleń.
- 12. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**
 - 1) na obszarze planu określone zostały tereny o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, oznaczone symbolem US, gdzie funkcję podstawową stanowią usługi z zakresu sportu i rekreacji;
 - 2) na terenie planu nie zostały określone tereny służące organizacji imprez masowych.
- 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
 - 1) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30% na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§5

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenami: 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 13KDW i 28KPR;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 12m od linii rozgraniczającej z terenem 01KL, 10m od linii rozgraniczającej z terenem 42WO;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 09KDW i 13KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenami 06KDW, 07KDW i 08KDW;
- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
- 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 06KDW, 07KDW;
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§7

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 07KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 8m od linii rozgraniczającej z terenem 28US i wg rysunku planu;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) minimalna wielkość działki 1000m² z tolerancją 10%;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 07KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§8

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem: 07KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 30ZP;
 - c) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych i tymczasowych;
 - d) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 07KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§9

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN/U**, **6MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenami: 07KDW, 08KDW i 13KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 5m od linii rozgraniczającej z terenami 29KPR, 8m od linii rozgraniczającej z terenami 32ZP;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) minimalna wielkość działki 1000m² z tolerancją 10%;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg: 07KDW i 13KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 13KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 8m od linii rozgraniczającej z terenem 34ZP, 4m od linii rozgraniczającej z terenami: 36ZP i 44IE;
 - c) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych i tymczasowych;
 - d) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 13KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenami: 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 28KPR;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 10m od linii rozgraniczającej z terenem 43WO, 4m od granicy obszaru objętego planem;
- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
- 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 09KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 16KDW;
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§12

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MN/U, 10MNU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 10KDW i 13KDW, i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem i nie może być wyższa niż 12m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m na terenie działki 9MN/U;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) minimalna wielkość działki 2000m² z tolerancją 10%;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg: 13KDW i 16KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§13

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3, przy czym:
 - a) teren, o którym mowa w leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 14KDW i 31KPR;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 8m od linii rozgraniczającej z terenem 28US i wg rysunku planu;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m;
 - f) dla działek ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
- 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - a) minimalna wielkość działki 1200m² z tolerancją 10%;
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi: 14KDW;
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3:
 - a) teren, o którym mowa w § 14 ust.1 częściowo leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 14KDW i 15KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 31ZP;
 - c) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych i tymczasowych;
 - d) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących;
 - e) dla działek położonych na terenie WOChK ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 14KDW i 15KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN/U, 16MNU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 15KDW, 16KDW i 18KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenami 33ZP, 5m od linii rozgraniczającej z terenem: 32KPR;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m na terenie działki 9MN/U;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - b) minimalna wielkość działki 1100m² z tolerancją 10%;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg: 15KDW i 18KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14MN**, **15MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 16 ust.1 leżą na obszarze WOChK, **14MN** w całości, **15MN** częściowo;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 5m od linii rozgraniczającej z terenami 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 22KD, 12m od linii rozgraniczającej z terenem 02KL;
 - c) dla działek położonych na terenie WOChK ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 14KDW, 15KDW i 17KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 5m od linii rozgraniczającej z terenami: 18KDW, 20KDW, od linii rozgraniczającej z terenem 22KD wg rysunku planu;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 4m od linii rozgraniczającej z terenem 33KPR, 8m od linii rozgraniczającej z terenem 35ZP i 36Z, i zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) zakaz lokalizowania obiektów gospodarczych i tymczasowych;
 - d) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 19KDW i 20KD;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18MN**, **19MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) teren o którym mowa w § 18 ust.1 (19MN) częściowo leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 22KD, 5m od linii rozgraniczającej z terenami 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 33KPR, 34KPR;
 - c) dla działek położonych na terenie WOChK ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
- 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg: 22KDD, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW;
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **20MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 19 ust.1 częściowo leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 22KD, 5m od linii rozgraniczającej z terenami 23KDW;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 5m od linii rozgraniczającej z terenami 23KDW, 12m od linii rozgraniczającej z terenem 02KL, od 14m do 25m wg rysunku planu od linii rozgraniczającej z terenem 40ZL;
 - c) dla działek położonych na terenie WOChK ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) dla działek przylegających do terenu zieleni leśnej oznaczonej symbolem 40ZL, ustala się minimalna wielkość 1800m²;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 22KDW, 23KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **21MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 21 ust.1 leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 8m od linii rozgraniczającej z terenem 03KL, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 22KD;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 24KDW;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie akcentu architektonicznego o wysokości do 12m na terenie działki 9MN/U;
 - f) dla działek ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 03KDL, 22KDD i 24KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **22MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 22 ust.1 leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z 22KD;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 10m od linii rozgraniczającej z terenem 24KDW, 15m od linii rozgraniczającej z terenem 40ZL, i zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla działek ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) dla działek przylegających do terenu zieleni leśnej oznaczonej symbolem 40ZL, ustala się minimalna wielkość 1800m²;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 22KDD, 24KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **23MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 23 ust.1 leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej z terenem 25KDW, 25m od linii rozgraniczającej z terenem 40ZL;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 5m od linii rozgraniczającej z terenem 25KDW, 8m od linii rozgraniczającej z terenem 38ZP;
 - c) dla działek ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) minimalna wielkość działki 1200m²;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi: 25KDW;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **24MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - a) tereny, o którym mowa w § 24 ust.1 leży na obszarze WOChK;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- a) obowiązująca linia zabudowy w odległości: 15m od linii rozgraniczającej z 25KDW, 8m od linii rozgraniczającej z 26KDW, i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 25m od linii rozgraniczającej z terenem 40ZL; 8m od linii rozgraniczającej z terenem 39ZP; 5m od linii rozgraniczającej z terenem 26KDW, i zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla działek ustala 70% powierzchni, jako biologicznie czynną;
- 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
- 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) ustala się minimalna wielkość działki 1500m²;
- 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 25KDW, 26KDW;
- 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
- 8) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **28US** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu handlu i gastronomii;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
 - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 12m od linii rozgraniczającej z terenem 01KL, 8m od linii rozgraniczającej z terenem 11MN/U oraz wg rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem i nie więcej niż 13m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - c) kształtowana zabudowa musi spełniać warunki wysokich wymagań architektonicznych;
 - d) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) minimalna wielkość działki 1500m²;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi: 01KL;
 - 7) dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania wg § 4 ust.10;
 - 8) dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych wg § 4 ust.12;
 - 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **29ZL, 40ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zieleni leśną;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3:
 - a) teren o którym mowa w § 27 ust.1 (40ZL) leży na obszarze WOChK;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) zakaz podziałów;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30ZP, 31ZP, 34ZP, 35ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń parkową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) dopuszcza się podziały o szerokości zgodnej z szerokością przylegających działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32ZP, 33ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń parkową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) dopuszcza się podziały o szerokości zgodnej z szerokością przylegających działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36ZP, 37ZP** ustala się przeznaczenie pod zieleń parkową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) zakaz podziałów;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **38ZP, 39ZP** ustala się przeznaczenie pod zielen parkową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3:
 - a) tereny, o którym mowa w § 31 ust.1 leży na obszarze WOChK;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) dopuszcza się podziały o szerokości zgodnej z szerokością przylegających działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41WR** ustala się przeznaczenie pod sztuczny zbiornik wodny o funkcji rekreacyjnej;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zaleca się budowę kładki pieszej łączącej zieleni parkowej 32ZP i 33ZP;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) zakaz podziałów;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **42WO, 43WO** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) zakaz podziałów;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44IE** ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną (stacja transformatorowa);
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń;
- 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7:
 - a) do czasu realizacji przeznaczenia terenu zapisanej w planie, dopuszcza się przeznaczenie jedynie pod zieleń parkową;
- 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8:
 - a) zakaz podziałów;
- 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi: 13KDW;
- 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§33

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **01KL, 02KL, 03KL** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi publiczne lokalne;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dla: 01KL ustala się na 12m, 02KL ustala się na 12m oraz 10m na odcinku, w sąsiedztwie 1KL i 27ZL (fragment szerokości pasa drogowego w granicach niniejszego planu), 03KL ustala się na 8m (fragment szerokości pasa drogowego w granicach niniejszego planu);
 - c) wymóg realizacji obustronnych chodników;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§34

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW**, ustala się przeznaczenie terenu pod drogi wewnętrzne;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10m;
 - c) wymóg realizacji jednostronnych chodników;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§35

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **08KDW, 16KDW** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi wewnętrzne;

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10m;
 - c) wymóg realizacji jednostronnych chodników;
 - d) wymóg realizacji akcentu plastycznego w formie rzeźby lub fontanny wg rysunku planu,
 - e) zaleca się realizację ronda;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8, przy czym:
 - a) zakaz podziałów;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§36

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **22KD** ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną dojazdową;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10m;
 - c) wymóg realizacji jednostronnych chodników;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§37

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **28KPR** ustala się przeznaczenie terenu pod ciąg pieszo – jezdny;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 8m;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 6) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§38

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **29KPR, 30KPR, 32KPR** ustala się przeznaczenie terenu pod ciąg pieszo – rowerowy;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna części wsi Trzciany.*

- a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 5m;
 - c) wymóg organizacji punktu widokowego na terenie 30KPR wg rysunku planu;
 - d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury;
 - e) zaleca się wprowadzenie nasadzeń w formie szpaleru drzew;
- 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

§39

- 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **31KPR, 33KPR, 34KPR** ustala się przeznaczenie terenu pod ciąg pieszy;
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wg § 4 ust.6, przy czym:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 2,5m;
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg § 4 ust.7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg § 4 ust.8;
 - 5) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.9;
 - 6) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wg § 4 ust.13.

Rozdział 4. Przypisy końcowe.

§40

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. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) w wysokości 30%.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 42

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