

UCHWAŁA Nr ... / ... / 2026

Rady Gminy Jabłonna z dnia ... / ... / 2026r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/480/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów oraz uchwałą nr XII/115/2025 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 marca 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów – część A, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią:

- 1) od północy: południowa granica działki ew. nr 721/2, wschodnia granica działek ew. nr 721/2 i 717/2 oraz południowa granica działki ew. nr 1016 (terenu kolejowego) – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- 2) od wschodu: wschodnia i południowa granica działki ew. nr 621/1, wschodnia granica działki ew. nr 142/2, przedłużenie w kierunku wschodnim północnej granicy działki ew. nr 154/2, zachodnia granica działek ew. nr 148/6, 201/2, 149/1 wraz z jej przedłużeniem w kierunku południowym – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- 3) od południowego - zachodu i zachodu: zachodnia granica działek 729/4, 729/5 i 729/6 – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3.

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

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **MN-U**;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: **U-MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 5) teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej: **UZ**;
- 6) teren zabudowy usług kultu religijnego: **UKr**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 8) teren ogrodów działkowych: **ZD**;
- 9) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 10) teren lasu: **ZL**;
- 11) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 12) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 13) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 7) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obiekt małej architektury – pomnik;
- 2) oś kompozycyjna założenia zabytkowego;
- 3) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 4) przepompownia ścieków;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
- 6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- 8) granica strefy otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) granica 150-metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: funkcje lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone oraz dopuszczone dla danego terenu;
- 4) **"podstawowe przeznaczenie terenu "** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **"uzupełniające przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i nie występujące samodzielnie na działce budowlanej, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów

zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 6) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje uciążliwości;
 - 7) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: budynki, obiekty i urządzenia służące wykonywaniu zadań publicznych, w szczególności placówki opiekuńczo-wychowawcze, inne formy pieczy zastępczej, pomocy społecznej, oświaty i wychowania, administracji publicznej, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji.
 - 8) **"uciążliwości"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem, na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami;
 - 9) **"kompozycja wnętrza urbanistycznych"** – należy przez to rozumieć kształtowanie zamkniętych bądź półotwartych przestrzeni poprzez skomponowanie zabudowy, zieleni, ukształtowania terenu celem poprawy warunków użytkowania przestrzeni, wzmacniającej tożsamość miejsca,
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji zgodnie ze znaczeniem językowym określonym w Słowniku Języka Polskiego PWN.**

Rozdział 2 Ustalenie ogólne

§ 5.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się przekraczanie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak balkony, dachy i zadaszenia,
 - b) schodami zewnętrznymi, podestami, rampami, tarasami zlokalizowanymi na poziomie terenu, podjazdami dla niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, lecz bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu na działkach sąsiednich.
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się wydzielanie mniejszych powierzchniowo działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich mniejsza powierzchnia wynika z wydzielenia z nich działek pod drogi publiczne oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się zabudowę działek budowlanych nie spełniających normatywu minimalnej powierzchni określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, pod warunkiem że zostały one wydzielone przed dniem obowiązywania planu i pod warunkiem stosowania pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania określonych dla terenu;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, blachodachówka, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, szarego, czarnego i grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
- c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko w postaci powstania uciążliwości, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN**, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **MN-U** i **U-MN**, **UZ** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenów **ZP** i **ZD** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) dla terenu **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenach: **MN**, **MN-U**, **U-MN**;
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach: **UZ**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach: **U**,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 2000 m² na terenach: **Ukr**, **UP**, **ZP**,
 - e) minimalna powierzchnia działki – 10000 m² na terenie: **ZD**,
 - f) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki, w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰ w stosunku do pasa drogowego;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

4. Ustalenia dotyczące modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - **1.KDZ** – ul. Partyzantów,
 - **2.KDZ** – ul. Piusa XI,
 - **1.KDD** – ul. Kolejowa,
 - **3.KDD** – ul. Porannej Rosy,
 - **5.KDD** – ul. Kwiatowa,
 - **6.KDD** – ul. Tomasza z Akwinu,
 - **10.KDD** – ul. Rycerska,
 - **2.KDD, 4.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** – nowoprojektowane odcinki dróg,
 - b) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem uzupełniają ciągi pieszo-jezdne wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - **1.KPJ** i **3.KPJ** – ul. Dolinowa,
 - **2.KPJ** – ul. Jarzębinowa,
 - c) ustala się, że ul. Partyzantów oraz ul. Piusa XI realizują powiązania ponadlokalne;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu, biur i administracji, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,

- c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - e) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w usługach oświaty,
 - f) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego,
 - g) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury,
 - h) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej,
 - i) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - 5) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych i usługowych,
 - c) garaży wolno stojących;
 - 7) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 8) ustala się wydzielenie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokościach minimum:
 - a) 6 m dla dojazdu od 1 do 4 działek,
 - b) 8 m dla dojazdu od 5 do 8 działek,
 - c) 10 m dla dojazdu powyżej: 8 działek;
 - 9) na terenach mieszkaniowych ustala się wydzielenie placów do zawracania o promieniu minimum 6m na zakończeniu nieprzełotowych dojazdów do działek mieszkaniowych o długości powyżej 100m;
 - 10) na terenach usługowych ustala się wydzielenie dojazdów do działek usługowych jako odrębnych działek drogowych o szerokości minimum 10m;
 - 11) na terenach usługowych ustala się wydzielenie placów do zawracania o promieniu minimum 8m na zakończeniu nieprzełotowych dojazdów do działek usługowych o długości powyżej 50m.

5. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej,
 - b) ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i komunikacji pieszo-jezdnych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów leśnych,
 - d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej minimum Ø 70,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej minimum Ø 63,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu,
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.,
 - b) jakość odprowadzanych do gruntu wód opadowych i roztopowych powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 150 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - f) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum $\varnothing 32$,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji na terenach: MN, MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy, za wyjątkiem obiektów na potrzeby imprez masowych,
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.
- 7. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 1.UZ, 1.UP i 1.ZP.**

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - d) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych łącznie nie może przekroczyć powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;

- i) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
 - j) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
 - k) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 2;
 - l) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: $15^\circ \div 45^\circ$;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny: **3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość 0,60m,
 - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.
 - b) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - d) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych łącznie nie może przekroczyć łącznej powierzchni zabudowy budynków: usługowego i mieszkalnego jednorodzinne;
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6 na terenach **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U,**
 - maksymalny: 1,5 na terenach, **1.MN-U, 8.MN-U;**
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U:** 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach **1.MN-U, 8.MN-U:** 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U:** 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - i) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach **1.MN-U, 8.MN-U:** 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - j) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - k) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej: 1000 m²;
 - dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²;
 - l) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na terenach **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U** - 9 m,
 - m) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na terenach **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U** – 2;
 - n) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na terenach **1.MN-U, 8.MN-U** - 13 m,
 - o) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na terenach **1.MN-U, 8.MN-U** – 4;
 - p) ustala się maksymalną wysokość gospodarczych i garażowych - 6 m;
 - q) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połączeń głównych w zakresie: $15^\circ \div 45^\circ$;
 - r) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych dla budynków usługowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren **8.MN-U** znajduje się częściowo w 50-metrowej strefie ochronnej zabytku: Kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP w Chotomowie – wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A-1008/672 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w

Warszawie z dnia 12.04.1962r. – w granicach tej strefy obowiązują ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) tereny: **3.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych,
 - nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość 0,60 m,
 - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- b) tereny: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej od linii kolejowej, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.
- c) teren **9.MN-U** częściowo znajduje się w 150-metrowej strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza,
- d) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U-MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - d) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych łącznie nie może przekroczyć łącznej powierzchni zabudowy budynków: usługowego i mieszkalnego jednorodzinnego;
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,5;
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - i) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej: 1000 m²;
 - dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²;
 - dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²;
 - j) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 13 m;
 - k) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 4;
 - l) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 8 m;
 - m) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie: 15° ÷ 45°;
 - n) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych dla budynków usługowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,

- zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
- nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość 0,60 m,
- zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług nieuciążliwych.
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu;
 - budynków garażowych,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków garażowych łącznie nie może przekroczyć łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych;
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,5.
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
 - g) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych - 12 m;
 - i) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych - 8 m;
 - j) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3;
 - k) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie: 15° - 45°;
 - l) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny: **1.U, 2.U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
 - b) teren **3.U** częściowo znajduje się w 150-metrowej strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza,
 - c) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.Ukr ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa usług kultu religijnego – kościół, kancelaria parafialna;
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego – plebania, dom zakonny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - budynków garażowych,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,5.
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynku kościoła – 23 m;
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynków kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego - 12 m,

- h) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych - 6 m,
 - i) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 21 m,
 - k) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: $25^\circ \div 45^\circ$,
 - l) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - m) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: szarości,
 - n) ustala się kolorystykę elewacji budynków dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - o) zakazuje się okładzin elewacyjnych, tynków mozaikowych,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) na terenie znajduje się zabytek: Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP w Chotomowie – wpisany wraz z otoczeniem do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A-1008/672 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 12.04.1962 r. – wskazany na rysunku planu;
 - b) w granicach 50-metrowej strefy ochronnej ww. zabytku wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków obowiązują ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) wskazuje się na rysunku planu i ustala się ochroną konserwatorską budynku Plebani oraz Domu Ludowego przy ulicy Partyzantów 8, ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
 - d) wskazuje się na rysunku planu i ustala ochronę konserwatorską dzwonnicy oraz kaplicy przykościelnej (kostnicy), jako obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
 - e) obejmuje się ochroną oś widokową oznaczoną na rysunku planu:
 - przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest zachowanie widoku na dzwonicę i elewację frontową kościoła z ulicy Kościelnej (na przedłużeniu osi podłużnej kościoła);
 - zakazuje się zaburzania czy przesłaniania widoku na dzwonicę i kościół obiektami kubaturowymi oraz zielenią wysoką;
 - przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest również zachowanie ekspozycji kościoła od strony ul. Partyzantów: zakazuje się zasłaniania elewacji kościoła obiektami kubaturowymi i zielenią wysoką.
 - f) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynków zabytkowych oraz cech charakterystycznych ich wystroju zewnętrznego i wewnętrznego;
 - g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku Plebani uwzględniając uporządkowany sposób rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych poprzez wyśrodkowanie i symetryczne rozmieszczenie, w równej odległości od siebie lub asymetrycznie w sposób harmonijny,
 - h) nakazuje się odtworzenie i wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego tj. kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
 - i) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze zabytkowym, stanowiący element kompozycji przestrzennej założenia kościelnego i posiadający cechy zieleni komponowanej,
 - j) nakazuje się zachowanie historycznych detali na elewacji budynków, opasek okiennych, drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad itp.;
 - k) zakazuje się przebudowy budynków ingerującej w kształt i detale elewacji i dachu;
 - l) nakazuje się zachowanie jednolitej elewacji w zakresie faktury i kolorystyki tynków dla całego budynku;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) zakazuje się lokalizowania krematoriów, domów pogrzebowych.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: zabudowa usług zdrowia;
 - b) uzupełniające: lokale mieszkalne.
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - budynków garażowych,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynków usług zdrowia - 15 m;
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych - 8 m;
 - h) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3;
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie: 15° ÷ 45°;
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
 - k) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący, materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
 - l) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
- a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - budynków garażowych,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2.
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m²;
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynków usług publicznych - 15 m;
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych - 6 m;
 - h) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 3;
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie: 15° ÷ 45°;
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej od linii kolejowej w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zieleń urządzona,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren znajduje się częściowo w 50-metrowej strefie ochronnej zabytku: Kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP w Chotomowie – wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A-1008/672 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w

Warszawie z dnia 12.04.1962r. – w granicach tej strefy obowiązują ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych,

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ogrody działkowe,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 35 m²,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,1,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
 - f) ustala się stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych;
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych do 32°;
 - h) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów bitumicznych, blachy, materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
 - i) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych,

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** las.
- 2) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren znajduje się częściowo w 50-metrowej strefie ochronnej zabytku: Kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP w Chotomowie – wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A-1008/672 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 12.04.1962r. – w granicach tej strefy obowiązują ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów podstawowe:** drogi publiczne klasy zbiorczej.
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** teren 1.KDZ znajduje się częściowo w 50-metrowej strefie ochronnej zabytku: Kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP w Chotomowie – wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A-1008/672 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 12.04.1962r. – w granicach tej strefy obowiązują ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - teren 1.KDZ od południa z dalszym ciągiem drogi powiatowej – ul. Chotomowska w Jabłonie, od północy przez wiadukt kolejowy, z dalszym ciągiem drogi powiatowej – ul. Ojca Augustyna Kordeckiego
 - teren 2.KDZ od wschodu z dalszym ciągiem drogi powiatowej – ul. Piusa XI.
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1.KDZ zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 2.KDZ zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny: 1.KDZ, 2.KDZ częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych;

b) teren **1.KDZ** częściowo znajduje się w 150-metrowej strefie ochrony sanitarnej od cmentarza;

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu podstawowe:** droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
 - dla terenu: **1.KDD** od wschodu z drogą dojazdową,
 - dla terenu: **10.KDD** od wschodu z drogą dojazdową,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających
 - dla terenu **1.KDD:** min. 10,7 m,
 - dla terenu **2.KDD:** min. 10 m,
 - dla terenu **3.KDD:** min. 10 m,
 - dla terenu **4.KDD:** min 6 m,
 - dla terenu **5.KDD:** min 8 m;
 - dla terenu **6.KDD:** min 8 m;
 - dla terenu **7.KDD:** min 10 m;
 - dla terenu **8.KDD:** min 10 m;
 - dla terenu **9.KDD:** min 10 m;
 - dla terenu **10.KDD** zgodnie z rysunkiem planu
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny: **2.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja pieszo-jezdna.
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość komunikacji pieszo - jezdnej w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.KPJ:** min. 6 m,
 - b) dla terenu **2.KPJ:** min. 6 m,
 - c) dla terenu **3.KPJ:** min. 6 m.
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

Rozdział 4 Przypisy końcowe

§ 19.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.