

Uchwała nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Kordeckiego, Lipowej i Kolejowej w Dąbrowie Chotomowskiej i Chotomowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), w związku z uchwałą nr XXIV/298/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. zmienioną uchwałą nr XXV/309/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Kordeckiego, Lipowej i Kolejowej w Dąbrowie Chotomowskiej i Chotomowie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- 2. Plan obejmuje obszar którego granice przebiegają następująco: od południa: oś linii kolejowej, od zachodu i północy: oś ul. Lipowej, od wschodu: oś ul. Kordeckiego i wiaduktu nad linią kolejową.**
- 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**
- 4. Ponadto 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 ekstensywnej: **MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: **P**;
- 6) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 7) teren lasów: **ZL**;
- 8) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 9) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 10) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 11) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 12) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 13) teren ciągu pieszo – jezdni: **KPJ**;
- 14) teren ciągu pieszego: **KPX**;
- 15) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego: **KSO**;
- 16) teren komunikacji kolejowej: **KK**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) granica złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 9) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej;
- 10) drzewa do zachowania.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) pomnik przyrody ożywionej;
- 4) przejście podziemne.

§ 4. 1. Ilekcóż w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 12°;
- 2) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 4) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje 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) „**przeznaczenie uzupełniające**” należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, 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) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 9) „**usługi publiczne**” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
- 10) „**uciążliwość**” 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.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu 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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, w odległości min. 5 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW, KPJ;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej 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 w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, nadbudowy bez zwiększenia 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 niezwiększający 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 lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku taki jak: wykusze, balkony, dach;
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 10) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 11) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, szarego, czarnego i grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 12) 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. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 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 powstawania uciążliwości, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 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, MNe, MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 5) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenów **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 oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową,
- 8) ustala się nasadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące 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 – 1000 m² na terenie **MN, MN/U, MN-U, UP,**
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **MNe, P,**
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **MN, MN/U, MN-U, MNe, P, UP**
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70^o ÷ 110^o w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem,
- 2) dla terenów przylegających do terenów kolejowych oznaczonych symbolami: **1.KDZ, 4.KDL, 4.KDD, 14.KDD, 1.KPJ, 4.KPJ, 2.ZL, 3.ZL, 2.MNe, 1.MN-U, 2.MN-U** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego.

5. Ustala się następujące zasady 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, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, od 1.KDD do 14.KDD,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg zlokalizowanych na terenie opracowania, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ;**
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej,

- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych,
 - b) 1 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych;
 - c) 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek,
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 40 mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - 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 istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - 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 przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;
- 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 elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach **MN**, **MNe** 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 publicznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.
- 8. 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.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 1.KSO, 1.UP, 2.UP.
- 9. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KK – linia kolejowa nr 9.
- 10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30% - słownie: trzydzieści procent.**

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

- § 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN ustala się:**
- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,6,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m na terenach **7.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN,**
 - dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 10.MN,**
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **2.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 15.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,

- zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe, 7.MNe, 8.MNe, 9.MNe, 10.MNe, 11.MNe, 12.MNe, 13.MNe ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,3,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu **13.MNe** – 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 80 % powierzchni działki budowlanej na terenie **13.MNe**,
 - 70 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) na terenie **8.MNe** znajduje się pomnik przyrody - Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - b) na terenie **8.MNe** wskazuje się drzewa do zachowania o charakterze pomnikowym dla których obowiązują zasady ochrony jak dla pomników przyrody;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **4.MNe, 5.MNe, 6.MNe, 7.MNe, 8.MNe, 9.MNe** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
 - b) teren **2.MNe** znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,
 - c) teren **2.MNe** częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowania 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.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniająca: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej i usługowej,
 - obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,6,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenie **1.MN/U**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m na pozostałych terenach,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy usługowej,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren **1.MN/U** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych 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, 11.MN-U, 12.MN-U, 13.MN-U, 14.MN-U, 15.MN-U, 16.MN-U, 17.MN-U, 18.MN-U, 19.MN-U, 20.MN-U ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej i usługowej,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,6,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenie **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 10.MN-U**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m na terenie **5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 11.MN-U, 12.MN-U, 13.MN-U, 14.MN-U, 15.MN-U, 16.MN-U, 17.MN-U, 18.MN-U**,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy usługowej,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **1.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U, 13.MN-U, 14.MN-U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) tereny **1.MN-U, 2.MN-U** znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,
 - c) tereny **1.MN-U, 2.MN-U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
- nakazuje się stosowania 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.

§ 10. Dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P, 2.P ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,8,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje - 14 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

§ 11. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolami 1.UP ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych,
 - boisk sportowych,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,3,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja - 7 m,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budowli: 8 m
 - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren częściowo znajdującą się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 12. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UP ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,

- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje - 9 m,
- f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

§ 13. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **3.ZL i 4.ZL** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - b) tereny **2.ZL, 3.ZL** znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

§ 14. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku symbolem 1.ZP ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleni urządzonej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej,

§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **2.KDZ** od strony północno-zachodniej z dalszym ciągiem drogi powiatowej – ulicy Kordeckiego,
 - b) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część dróg poza granicami planu;
- 4) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren **1.KDZ** znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

§ 16. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: drogi **2.KDL** od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi publicznej – ulicy Kolejowej
 - b) dla terenu **1.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu,
 - c) dla terenu **2.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu **3.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenu **4.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min.4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym poprzez realizację przepustów;
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych,
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren **4.KDL** znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

§ 17. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 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, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
 - c) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - d) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m;
 - e) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m,
 - f) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - g) dla terenu **7.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m,
 - h) dla terenu **8.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11 m,
 - i) dla terenu **9.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - j) dla terenu **10.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - k) dla terenu **11.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - l) dla terenu **12.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - m) dla terenu **13.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m,
 - n) dla terenu **14.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 6.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym poprzez realizację przepustów,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych,
 - b) tereny **4.KDD, 14.KDD** znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - c) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m ,
 - d) dla terenu **4.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - e) dla terenu **5.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min 6 m;
 - f) dla terenu **6.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m;
 - g) dla terenu **7.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m;
 - h) dla terenu **8.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 7,5 m;
 - i) dla terenu **9.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) tereny **1.KDW, 2.KDW, 4.KDW, 6.KDW, 9.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym poprzez realizację przepustów,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych,

§ 19. Dla terenów ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) dla terenu **2.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 5 m,
 - c) dla terenu **3.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren **2.KPJ** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych,
 - b) tereny **1.KPJ, 4.KPJ** znajdują się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

§ 20. Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPX ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KPX** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 2 m.

§ 21. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KSO ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** obsługa publiczna transportu zbiorowego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się budowę obiektów związanych z funkcjonowaniem publicznego transportu zbiorowego,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - parkingów;
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,005,
 - maksymalny – 0,1,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.

§ 22. Dla terenu komunikacji kolejowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** transport kolejowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury;
 - infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolej;

4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:

- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
- zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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