

**Uchwała nr .....**  
**Rady Gminy Jabłonna**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic  
Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach**

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/296/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach 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 r. 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 ul. Granitowej, od zachodu: oś ul. Żwirowej, od północy: oś ul. Kwarcowej, od wschodu: wschodnia granica działek ew. od nr 159/1 do nr 159/7 obr. Trzciany.**

**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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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.

**3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru 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 z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;

- 3) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 4) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 5) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 6) teren dróg wewnętrznych: **KDW**.

**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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) granica złożonych warunków gruntowo – wodnych.

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

- 1) granica obszaru złoża o zasobach udokumentowanych – piaski;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) pomnik przyrody.

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci 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) „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;
- 4) „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;
- 5) „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;
- 6) „udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „usługi nieuciążliwe” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 8) „usługi publiczne” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
- 9) „uciążliwościach” 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.

**3. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

## 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) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
  - 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 6) 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;
  - 7) 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;
  - 8) 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;
  - 9) 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;
  - 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. 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 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 terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 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.

## **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 – 900 m<sup>2</sup> na terenach: **MN** i **1.MN-U**,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup> na terenie **2.MN-U**,
  - c) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup> na terenach: **3.MN-U**, **4.MN-U** i **5.MN-U**,
  - d) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup> na terenie **UP**,

- e) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach na terenach **MN** dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,
  - f) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach **MN-U**,
  - g) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach **UP**;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
- a) w zakresie –  $70^{\circ} \div 110^{\circ}$  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 publiczne, wewnętrzne, dojścia i dojazdy.
- 4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.
- 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.KDL, 2.KDL, 3.KDL, od 1.KDD do 6.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.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 1.KDW, 2.KDW**;
- 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 m<sup>2</sup> 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 rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z 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 sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  63 mm,
  - 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) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz poza granicami stref złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 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 ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii ciepłej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii,
  - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - b) na terenach **MN i 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 publicznych,
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 1.UP.
- 9. 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 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 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,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - i) dopuszcza się dachy płaskie,
  - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **1.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:**
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) 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:
    - uzbrojenia terenu,
    - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
  - c) dopuszcza się stosowanie funkcji określonych w lit. b tiret drugi oddzielnie, bądź łącznie w jednym budynku,
  - d) 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,
  - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,1,
    - 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 maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, usługowych: 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - na terenie **1.MN-U**: 900 m<sup>2</sup>;
    - na terenie **2.MN-U**: 1200 m<sup>2</sup>;
    - na terenach: **3.MN-U, 4.MN-U i 5.MN-U**: 1000 m<sup>2</sup>.
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) tereny **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.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) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni, warsztatów i myjni samochodowych.

**§ 8. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** 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:
    - urzędzeń sportowych,
    - 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 maksymalną wysokość budowli:
    - urzędzeń sportowo-rekreacyjnych: 8 m,
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połąci głównych w zakresie 12° - 45°,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** na terenie 3.KDL znajduje się pomnik przyrody dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
    - drogi 1.KDL od strony północnej i południowej z dalszym ciągiem drogi - ulicą Żwirową,
    - drogi 3.KDL od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi – ulicą Granitową,
  - b) ustala się dla terenu 1.KDL szerokość w liniach rozgraniczających na min. 6 m, pozostała część drogi poza granicami planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się dla terenu 2.KDL szerokość w liniach rozgraniczających na min. 5 m, pozostała część drogi poza granicami planu,
  - d) ustala się dla terenu 3.KDL szerokość w liniach rozgraniczających na min. 6 m, pozostała część drogi poza granicami planu,
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** tereny 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

**§ 10. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) dla terenu 1.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - b) dla terenu 2.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - c) dla terenu 3.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu 4.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - e) dla terenu 5.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - f) dla terenu 6.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;

- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** tereny **1.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 6.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
- a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
- § 11. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW ustala się:**
- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
  - 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
  - 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
    - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** tereny **1.KDW, 2.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
    - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.**

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