

Uchwała nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia

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 XXIX/346/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VII/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 zachodu: zachodnia granica obecnych działek drogowych ulic Skrajnej i Nadwiślańskiej, od południa: południowa granica obecnej działki drogowej ulicy Nadwiślańskiej, od wschodu: wschodnia granica obecnych działek drogowych ulic Lipowej i Trzciańskiej Drogi, od północy: południowa granica terenu oznaczonego symbolem 40ZL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Trzciany (przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLIV/389/2005 z dnia 16 listopada 2005r.) oraz północna granica obecnej działki drogowej ulicy Prostopadłej.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony 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 ekstensywnej: **MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MNi-U**;
- 6) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 8) teren lasów: **ZL**;
- 9) teren zieleni krajobrazowej: **ZK**;
- 10) teren telekomunikacji: **IT**;
- 11) teren infrastruktury wodociągowej: **IW**;
- 12) teren infrastruktury wodociągowej z równorzędną zabudową usługową: **IW-U**;
- 13) teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KDGP**;
- 14) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 15) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 16) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 17) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 18) teren ciągu pieszo – jezdnego: **KPJ**;

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 ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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

- 1) granica ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody,
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

§ 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) „dominanta przestrzenna” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) „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;
- 5) „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;
- 6) „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;
- 7) **"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;
 - 8) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
 - 10) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, a także zieleni publicznej;
 - 11) **"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;
 - 12) **"zieleni krajobrazowa"** – należy przez to rozumieć tereny zieleni związanej z istniejącymi obniżeniami terenowymi i szpalerami zieleni wysokiej posiadającej wysokie walory krajobrazowe.
- 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 ładu 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: 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. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) dla terenów **MN**, **MNi**, **MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 6) dla terenu **MNi-U**, **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) 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,
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokuszących 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 – 1500 m² na terenie **MNe**,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenie **MN** dla zabudowy w formie wolnostojącej;
 - c) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenie **MN-U**;
 - d) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenie **MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej
 - e) minimalna powierzchnia działki – 600 m² na terenie **MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej;
 - f) minimalna powierzchnia działki – 450 m² na terenie **MNi** dla zabudowy w formie szeregowej;
 - g) minimalna powierzchnia działki – 800 m² na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie wolnostojącej
 - h) minimalna powierzchnia działki – 600 m² na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie bliźniaczej;
 - i) minimalna powierzchnia działki – 450 m² na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie szeregowej;
 - j) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie **UP**,
 - k) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **U**,
 - l) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach na terenach **MNe**,
 - m) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach na terenach **MN**,
 - n) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **MN-U**,
 - o) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - p) minimalna szerokość frontu działki – 10 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
 - q) minimalna szerokość frontu działki – 8 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie szeregowej,
 - r) minimalna szerokość frontu działki – 20 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - s) minimalna szerokość frontu działki – 10 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
 - t) minimalna szerokość frontu działki – 8 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie szeregowej,
 - u) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **UP**,
 - v) minimalna szerokość frontu działki – 25 m na terenach **U**,
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° 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:

1) 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.KDGP, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, od 1.KDD do 16.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, 15.KDD, 16.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 1.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 rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych;

c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 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 Ø 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 63 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz poza granicami WOCHK,
- 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, MNi** 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 i wewnętrznych,
 - 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.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, 15.KDD, 16.KDD, 1.KPJ, 1.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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDGP (droga wojewódzka 630).
- 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.**

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 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 bądź bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - d) nakazuje się zharmonizowanie przylegających wzajemnie segmentów zabudowy bliźniaczej w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości oraz geometrii dachu,
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - 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: 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 12⁰ - 45⁰,
 - j) dopuszcza się dachy płaskie,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 800 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) na terenie **13.MN** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-64/53, nr AZP 53-64/54) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 8.MN, 10.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 obniżień 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 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 dla terenów **1.MNe, 3.MNe, 4.MNe**,
 - maksymalny – 0,4 dla terenu **2.MNe**;
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,

- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 70 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **1.MNe, 3.MNe, 4.MNe**
 - 60 % powierzchni działki budowlanej dla terenu **2.MNe**,
 - 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^o - 45^o,
 - i) dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) teren **1.MNe** częściowo oraz tereny **3.MNe** i **4.MNe** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny **1.MNe, 2.MNe, 3.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 obniżień dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna,
- 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 szeregowej na terenach: **6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi**;
 - b) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 13.MNi**,
 - c) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na terenach **5.MNi i 12.MNi**,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - e) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 1,0 dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi**,
 - maksymalny – 0,6 dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi, 13.MNi**,
 - g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi**,
 - 50 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi**,
 - i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi**,
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi**,
 - dla budynków mieszkalnych w formie szeregowej: 3 kondygnacje nadziemne – 11 m dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 13.MNi**,
 - dla budynków mieszkalnych w formie szeregowej: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m dla terenu **13.MNi**,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - j) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12^o - 45^o,
 - k) dopuszcza się dachy płaskie,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenach **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi**,

- 750 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi,**
- 500 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 450 m² dla jednego segmentu zabudowy szeregowej na terenach **6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi,**
- 300 m² dla jednego segmentu zabudowy szeregowej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi;**

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) tereny **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 12.MNi, 13.MNi** 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 obniżień dolinek smużnych,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 9. 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, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U, 10.MN-U, 11.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:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej 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 – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²,

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MNi-U, 2.MNi-U, 3.MNi-U, 4.MNi-U ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
 - 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 i bliźniaczej, szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej 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 – 1,0,
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 30 % powierzchni działki budowlanej terenach **1.MNi-U, 2.MNi-U,**

- 40 % powierzchni działki budowlanej na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U**
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U,**
 - dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U,**
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenach **1.MNi-U, 2.MNi-U,**
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej: 1200 m²,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 600 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 450 m² dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren **1.MNi-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.

§ 11. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 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 – 0,6, na terenie **5.U**
 - maksymalny – 1,5 na pozostałych terenach
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy
 - 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie **5.U,**
 - 70 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie **5.U,**
 - 20 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 2 kondygnacje - 11 m na terenie **5.U,**
 - 3 kondygnacje - 12 m na pozostałych terenach,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren 1.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.
 - b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni.

§ 12. 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:

- urządzeń sportowych,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) dopuszcza się wprowadzenie w części budynku dominanty przestrzennej, gdzie dopuszcza się podwyższenie ustalonej wysokości, nie więcej niż 5 m, przy czym powierzchnia dominanty przestrzennej mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 100 m²;
 - 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 **1.UP** 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.

§ 13. Dla terenu lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 14. Dla terenu zieleni krajobrazowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń krajobrazowa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
 - b) dopuszcza się budowę małej architektury,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) teren **1.ZK** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** infrastruktura telekomunikacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budowli: 35 m,
 - d) zakazuje się zabudowy.

§ 16. Dla terenu infrastruktury wodociągowej z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IW-U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe:
- infrastruktura wodociągowa,
 - infrastruktura kanalizacyjna,
 - zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 – 0,6,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % 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: 6 m
- g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

§ 17. Dla terenu infrastruktury wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.IW ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
- a) podstawowe:
- infrastruktura wodociągowa,
 - infrastruktura kanalizacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 – 0,6,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalną wysokość budowli: 6 m
- e) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12⁰ - 45⁰,
- f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDGP ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
- obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 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;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony wschodniej i zachodniej z dalszym ciągiem drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) teren **1.KDZ** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1.KDZ** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi – ulicą Trzciańską,
 - b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **2.KDZ** od strony południowej z dalszym ciągiem drogi wojewódzkiej nr 639,
 - c) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) tereny **2.KDL, 3.KDL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych stanowisko archeologiczne nr AZP 53-64/53 na terenie **1.KDL** w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - drogi **2.KDL** od strony wschodniej z dalszym ciągiem ul. Mazowieckiej,
 - b) dla terenu **1.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem 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. 6 m, pozostała część drogi poza granicami planu;

§ 21. Dla terenu 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, 15.KDD, 16.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) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - drogi **16.KDD** od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi dojazdowej,
 - b) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - c) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - e) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
 - f) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;

- g) dla terenu 6.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- h) dla terenu 7.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- i) dla terenu 8.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- j) dla terenu 9.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- k) dla terenu 10.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- l) dla terenu 11.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- m) dla terenu 12.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- n) dla terenu 13.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- o) dla terenu 14.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9 m,
- p) dla terenu 15.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- q) dla terenu 16.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu pozostała część drogi poza granicami planu,

§ 22. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów małej architektury;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) teren **3.KDW** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min.6 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

§ 23. Dla terenu pieszo - jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPJ 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.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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