

UCHWAŁA Nr LIV/576/2010

Rady Gminy Jabłonna z dnia 3 listopada 2010r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północnej wsi Jabłonna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXIII/189/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północnej wsi Jabłonna** i uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXXII/363/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie **odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północnej wsi Jabłonna**, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północnej wsi Jabłonna, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem, którego granice stanowią: od północy granica administracyjna z gminą Legionowo, północna granica ulicy Wiejskiej do działki o nr ew. 1321, od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działki o nr ew. 24/3 i ul. Przylesie, od południa – wzdłuż obwodnicy Jabłonnej, od południowo-zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działki o nr ew. 1449/57, 1449/177, 1449/179, południowej granicy działki o nr ew. 1449/66, zachodniej granicy działki o nr ew. 1449/21 i 18, południowej granicy działki o nr ew. 1486/10, 1486/9, 1489/12, 1489/11, wschodniej granicy działki o nr ew. 1449/96, południowej granicy działki o nr ew. 1449/157, 1449/158 oraz wzdłuż ul. Zegrzyńskiej, wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem: **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **MN**;

- 3) teren zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczony symbolem: **MNL**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 5) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem: **U/MN**;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem: **U**;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem: **UKR**;
- 8) teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej oznaczony symbolem: **UZ**;
- 9) teren zabudowy obsługi gospodarki leśnej oznaczony symbolem: **RL**;
- 10) tereny lasu oznaczone symbolem: **ZL**;
- 11) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem: **ZP**;
- 12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone symbolem: **WS**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem: **KDZ**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: **KDW**;
- 17) teren komunikacji pieszo-jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 18) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem: **KPR**;
- 19) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: **IW**;
- 20) teren infrastruktury kanalizacyjnej oznaczony symbolem: **IK**.

3. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) elewacje do specjalnego opracowania;
- 5) dominanta architektoniczna;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny:

- 1) granica rezerwatu przyrody "Bukowiec Jabłonowski" (poza obszarem planu);
- 2) granica Warszawskiego Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 3) granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią;
- 4) sieć elektroenergetyczna kablowa średniego napięcia;
- 5) stacja trafo;
- 6) gazociąg średniego ciśnienia: 10 Kpa – 0,5 MPa;
- 7) sieć sanitarna;
- 8) przepompownia ścieków;
- 9) sieć wodociągowa;
- 10) ścieżka rowerowa;
- 11) szlak rowerowy;
- 12) oś drogi;
- 13) proponowane granice działek.

§ 5. Ilekczo w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "**dominanta architektoniczna**" należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment o wysokich walorach architektonicznych, dominujący swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem;
- 2) "**droga w liniach rozgraniczających**" należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 3) „**działka**” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) "**elewacja do specjalnego opracowania**" należy przez to rozumieć: elewację o wysokich walorach architektonicznych, której kompozycja i materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu;
- 5) „**infrastruktura techniczna**” należy przez to rozumieć: uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) "**linia rozgraniczająca**" należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) "**maksymalna wysokości zabudowy**" należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 8) "**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**" należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 9) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 10) "**przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko**" należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 11) "**powierzchnia biologicznie czynna**" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 12) "**powierzchnia zabudowy**" należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 13) "**proponowana granica działki**" należy przez to rozumieć: proponowaną linię podziału na działki o orientacyjnym przebiegu, niebędącą obowiązującym ustaleniem planu;
- 14) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział stanowi powyżej 60% powierzchni użytkowej zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub terenów;
- 15) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 16) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 17) "**szlak rowerowy**": należy przez to rozumieć trasę wycieczkową dla rowerzystów, oznaczoną specjalnymi symbolami wyznaczającymi jej przebieg i ułatwiającymi odnalezienie właściwej drogi;
- 18) "**ścieżka rowerowa**" należy przez to rozumieć samodzielną drogę rowerową prowadzoną niezależnie od przebiegu drogi przeznaczonej do ruchu samochodów lub w pasie drogowym ale wyodrębnioną w sposób fizyczny od ruchu pieszego odpowiednio oznakowaną poziomo i pionowo;
- 19) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 20) „**usługa nieuciążliwa**” należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 6. 1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszo – rowerowych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, o których mowa w lit. a) i b).

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 2) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, w przypadku braku kanalizacji sanitarnej:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MNL, MN/U, U/MN** dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **U, UKR, UZ** dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 3) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
- 6) nakazuje się podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 2) nakazuje się w projektach zagospodarowania działek rezerwowanie miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę sieci gazowej;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) nakazuje się stosowanie indywidualnych oraz zbiorowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

8. W zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
- 3) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.

Rozdział 3.

Ustalenie szczegółowe

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - b) parkingi, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **MW**;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej w formie budynków wolno stojących i zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową;

- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **14.KDW**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m oraz 15 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **7.KDL**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **13.KDW**;
 - d) w odległości nie mniejszej niż 5 m, 10m, 15 m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDZ**;
 - e) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **8.KDL**;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) wskazuje się elewacje do specjalnego opracowania;
- 5) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterach budynków;
- 6) nakazuje się wydzielanie lokali usługowych w budynkach usytuowanych w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym "elewacje do specjalnego opracowania";
- 7) nakazuje się sytuowanie witryn i wejść do lokali usługowych od strony terenów oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL** w budynkach lokalizowanych w pierwszym rzędzie zabudowy;
- 8) dopuszcza się budowę garaży oraz parkingów wielopoziomowych i podziemnych wyłącznie jako integralnych części budynków mieszkalnych;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów płaskich;
- 10) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,20 m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 14) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem: **4.MW**: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **1.MW, 2.MW, 3.MW**: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m, dla budynków lokalizowanych zgodnie z oznaczeniem graficznym "elewacje do specjalnego opracowania": 4 kondygnacje – 16 m;
- 15) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 16) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone włącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 17) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1.MW** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDZ, 7.KDL**;
 - b) **2.MW** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDZ, 7.KDL, 14.KDW**;
 - c) **3.MW** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDZ, 13.KDW**;
 - d) **4.MW** z terenu oznaczonego symbolem: **14.KDW**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 8) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 25 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16.MN, 17.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:
- a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - b) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **MN**;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 4) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **7.KDL**;
- 5) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 9) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 11) nakazuje się stosowanie ujednoliconej geometrii dachów na poszczególnych terenach;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połączeniach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce i tworzących ciągi zabudowy;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - b) lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - c) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
 - d) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - e) zakaz lokalizowania reklam na wysokości większej, niż najniższy usytuowany okap dachowy połączenia głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
- 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 10 m;
 - b) garażowej: 5 m;

- 21) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 22) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 23) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 24) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 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;
- 25) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum: 6 m;
- 26) ustala się zjazdy do działek z terenu oznaczonego symbolem: **7.KDL**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonne, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi
- 7) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 8) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym: 800 m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym: 500 m²;
 - c) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym: 350 m²;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym: 20 m;
 - e) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym: 13 m;
 - f) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym: 8 m, maksymalnej szerokości frontu działki: 16 m dla działek skrajnych;

- g) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - f);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, a także gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15.MN, 18.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - b) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **MN**;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m i 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem **4.KDL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem **7.KDL**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **8.KDL**;
- 6) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 9) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 10) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;

- 11) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° – 45°;
- 12) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - b) lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - c) zakazuje się lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
 - d) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - e) zakaz lokalizowania reklam na wysokości większej, niż najniższy usytuowany okap dachowy połaci głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
- 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 10 m;
 - b) garażowej: 5 m;
- 21) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 22) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 23) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 24) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 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;
- 25) dopuszcza się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - a) 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - b) 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 26) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **15.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL**;
 - b) **18.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **4.KDL, 8.KDL, 14.KDW** (poprzez teren oznaczony symbolem **2.MW**).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, 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
- 7) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 8) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 550 m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 350 m²;
 - c) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 18 m;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 12 m;
 - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70^o – 110^o;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a)-d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a)-d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomi i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN ustala się:

2. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **MN**;
 - d) zieleni urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.ZL, 2.ZL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 4.KDL, 8.KDL** oraz od **ul. Wiejskiej** zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 6 m i 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDD**;
 - d) w odległości nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **3.ZP**;
 - e) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW**;
 - f) w odległości nie mniejszej niż 5 m i 3 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KPR**;
 - g) w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **4.KDD**;
- 6) zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 6 m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych;
- 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 9) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 10) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° – 45°;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;

- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - b) lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - c) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - d) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - e) zakaz lokalizowania reklam na wysokości większej, niż najniżej usytuowany okap dachowy połączy głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
- 19) dopuszcza się grodzenie działek poza pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 21) zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 22) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 23) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 24) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 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;
- 25) dopuszcza się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - a) 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - b) 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 26) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 1.KDW, 2.KDW** oraz ul. Wiejskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - b) **2.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDW, 3.KDW** oraz ul. Wiejskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;

- c) **3.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 2.KDD, 4.KDD, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW** oraz ul. Wiejskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- d) **4.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **8.KDW**;
- e) **5.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **7.KDW, 8.KDW**;
- f) **6.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **7.KDW, 8.KDW**;
- g) **7.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **8.KDW, 9.KDW, 10.KDW**;
- h) **8.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **9.KDW, 11.KDW**;
- i) **9.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **9.KDW, 10.KDW, 11.KDW**;
- j) **10.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **8.KDW, 11.KDW**;
- k) **11.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL**;
- l) **12.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL**;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej w całości zlokalizowanej poza terenem WOCHK;
 - b) 70% powierzchni działki budowlanej częściowo lub w całości zlokalizowanej na terenie WOCHK;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **5.MN, 6.MN, 7.MN** nakazuje się utrzymanie użytku leśnego:
 - a) w całości, w przypadku kiedy jego udział w obrębie działki budowlanej jest równy lub mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) na 50% powierzchni poszczególnych działek budowlanych, w przypadku kiedy jego udział w obrębie działki budowlanej jest większy niż 50% działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 6) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, 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) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 9) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstających wyłącznie na obszarze działek własnych;
- 10) tereny oznaczone symbolami: **4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN** w całości oraz teren oznaczony symbolem: **3.MN** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren oznaczony symbolem: **12.MN** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-65/10), na obszarze której:
 - a) nakazuje się uzyskanie przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) nakazuje się przeprowadzanie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren oznaczony symbolem: **12.MN** w całości oraz tereny oznaczone symbolami: **1.MN, 4.MN, 7.MN, 9.MN, 11.MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN** dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki: 900 m²;
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 16 m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN** dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 25 m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;

3) na terenach oznaczonych symbolami: **4.MN, 5.MN, 6.MN, 11.MN, 12.MN** dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki: 1200 m²;
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 25 m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;

4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), w pkt 2, lit. a) i b) oraz pkt 3, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

6) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:

- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b) lub w pkt 2) lit. a) i b) lub w pkt 3) lit. a) i b);
- b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;

7) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;

8) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomi i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.MN, 14.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **MN**;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 4) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.ZL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **4.KDL i 8.KDL**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **12.KDW**;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 7) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° – 45°;
- 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 15) dopuszcza się grodzenie działek poza pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
 - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazonu;
- 16) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 17) zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 18) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 19) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;

20) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:

a) **13.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **8.KDL, 12.KDW**;

b) **14.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **4.KDL, 12.KDW**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 8) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren oznaczony symbolem: **14.MN** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-65/10), na obszarze której:
 - a) nakazuje się uzyskanie przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) nakazuje się przeprowadzanie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1200 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 25 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **MNL**;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
 - 4) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **4.KDD, 1.KPJ**;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
 - 7) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
 - 8) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
 - 9) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
 - 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
 - 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 15) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 16) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i komunikacji pieszo – jezdnej z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
 - 17) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) garażowej: 5 m;
 - 18) zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
 - 19) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 20) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
 - 21) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami: **4.KDD, 1.KPJ**.
- ## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;

- 2) zakazuje się przeznaczania więcej niż 300 m² powierzchni każdej działki budowlanej na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nakazuje się utrzymanie uprawy leśnej na co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 5) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 7) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 8) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonne, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 10) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych;
- 11) teren w całości znajduje się w się granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokość frontu działki: 25 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70^o – 110^o;
 - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i terenów komunikacji pieszo - jezdnej;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się wydzielania lokali usługowych.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN/U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe - wbudowane;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **MN/U**;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej;
- 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDZ**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDD**;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 9) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 30° – 38°;
- 11) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - b) lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - c) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - d) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - e) zakaz lokalizowania reklam na wysokości większej, niż najniższej usytuowany okap dachowy połaci głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 19) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;

- b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 20) zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 21) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 22) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 23) ustala się zjazdy do działki z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDZ, 1.KDD.**

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, 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;
- 7) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 8) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokość frontu działki: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

- 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
- 3) nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego, z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu bądź skanalizowania.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **U/MN**;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 3) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 6) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 10 m od **ul. Zegrzyńskiej**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDL** oraz od **ul. Wiejskiej** zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDW**;
- 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 8) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego;
- 9) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połączeniach;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam i elementów informacyjnych:
 - a) na obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
 - b) na dachach i ogrodzeniach;
 - c) na wysokości większej, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;

- d) więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - zachowania odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń;
 - stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 19) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 20) zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 21) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 22) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 30 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 23) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 1.KDW**, ul. Zegrzyńskiej i ul. Wiejskiej zlokalizowanych poza obszarem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;

- b) minimalnej szerokość frontu działki: 20 m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 110°;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) miejsca postojowe, parkingi, garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **U**;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 14 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **5.ZP**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDZ**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 10 m od obwodnicy wsi Jabłonna, zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - d) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **3.KDL, 8.KDL**;
 - e) w odległości nie mniejszej niż 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDL**;
 - f) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **2.KDZ, 1.KDD**;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

- 7) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam i elementów informacyjnych:
 - a) na obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) na dachach i ogrodzeniach;
 - c) na wysokości większej, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;
 - d) więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **3.U**:
 - 10 m dla budynków i ich części niebędących dominantami architektonicznymi;
 - 12 m dla budynków i ich części będących dominantami architektonicznymi;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **1.U, 2.U, 4.U**:
 - 12 m dla budynków i ich części niebędących dominantami architektonicznymi;
 - 16 m dla budynków i ich części będących dominantami architektonicznymi;
- 12) dominanty architektoniczne mogą stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy rozliczanej w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 13) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 14) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) 30 miejsc postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 15) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 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;
- 16) dopuszcza się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - a) 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - b) 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 17) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek budowlanych z obwodnicy wsi Jabłonna (zlokalizowanej poza obszarem planu);
- 18) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1.U** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD**;
 - b) **2.U** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 3.KDL, 1.KDD**;
 - c) **3.U** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDZ, 6.KDL, 13.KDW**;
 - d) **4.U** z terenu oznaczonego symbolem: **8.KDL**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 18% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem: **3.U**;
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **1.U, 2.U, 4.U**;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 5) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1.U, 3.U, 4.U** w całości oraz teren oznaczony symbolem: **2.U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki nie ustala się;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, których działalność może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem: **1.U** nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu bądź skanalizowania.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UKR ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług kultu religijnego;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:
- a) zabudowa usług kultury i nauki;
 - b) zabudowa usług oświaty;
 - c) zabudowa mieszkaniowo – administracyjna;
 - d) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **UKR**;
 - e) zieleń urządzona;
 - f) obiekty małej architektury;
 - g) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **4.KDL, 2.ZP**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.ZL**;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) nakazuje się zlokalizowanie dominanty architektonicznej w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 4) zakazuje się lokalizowania garaży w układzie wolno stojącym oraz wolno stojących zespołów garażowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub blachy miedzianej;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 8) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 10) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie;
 - c) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 10 m²;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,50 m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:
 - a) 16 m dla budynków i ich części niebędących dominantą architektoniczną;
 - b) 25 m dla budynków i ich części będących dominantą architektoniczną;
- 13) dominantą architektoniczną może stanowić maksymalnie: 20% powierzchni zabudowy;
- 14) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 15) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej;
 - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
- 16) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 6) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 7) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchnia działki: 5000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 25 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 110°;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) służbowe lokale mieszkalne i pokoje hotelowe dla odwiedzających;
 - b) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **UZ**;
 - c) zieleni urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m i 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.ZL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **2.ZL**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **8.KDW**;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 3) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 5) zakazuje się sprowadzania połączy dachowych do poziomu terenu;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 7) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam i elementów informacyjnych:
 - a) na obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) na dachach i ogrodzeniach;
 - c) na wysokości większej, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;
 - d) więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) dopuszcza się stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie

maks. co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;

- d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
 - 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 12) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek;
 - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur;
 - c) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych;
 - d) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, na których są usytuowane budynki;
 - 13) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDD**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów domów opieki społecznej i szpitali;
- 6) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 7) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych;
- 8) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 7 000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki nie ustala się;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70⁰ – 110⁰,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.RL ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa związana z obsługą gospodarki leśnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) miejsca postojowe, garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **RL**;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty małej architektury;

d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.ZL, 1.KPJ**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **2.KDD, 4.KDD**;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i komunikacji pieszo – jezdnej z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się stosowanie wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku: 500 m²;
- 8) ustala się maksymalną, całkowitą długość jednej elewacji budynku: 35 m;
- 9) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których są usytuowane budynki;
- 10) ustala się zjazdy do działki z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDD, 4.KDD**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 5) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych;
- 7) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 30.000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 60 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70^o – 110^o;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;

- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) zakazuje się grodzenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem: 2.ZL wyznacza się szlak rowerowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni parkowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji;
 - b) ścieżki rowerowe i piesze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) zakazuje się grodzenia.

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

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren oznaczony symbolem: 1.ZP w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 3) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 4) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obniżeń terenowych;
- 5) zakazuje się uszczuplania drzewostanu, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną jego odporność;
- 6) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
- 7) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **3.ZP, 4.ZP, 5.ZP** w całości oraz teren oznaczony symbolem: **2.ZP** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **2.ZP, 4.ZP, 5.ZP** ustala się budowę ścieżek dla rowerów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS, 2.WS ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się budowę kładek pieszych i rowerowych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.IW, 2.IW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:

a) budynki gospodarcze;

b) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **IW**;

c) zieleń urządzona;

d) obiekty małej architektury;

e) infrastruktura techniczna (niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:

a) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami **2.KDZ, 9.KDW**;

b) w odległości nie mniejszej niż 3 m i 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem **8.KDW**;

c) w odległości nie mniejszej niż 10 m od obwodnicy wsi Jabłonna zlokalizowanej poza obszarem planu;

- 2) zakazuje się lokalizowania reklam;

- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;

- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

- 6) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę w ramach działek, na których są one usytuowane;

- 7) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek budowlanych z obwodnicy wsi Jabłonna (zlokalizowanej poza obszarem planu);

- 8) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami:

a) **1.IW** z terenów oznaczonych symbolami: **8.KDW, 9.KDW**;

b) **2.IW** z terenu oznaczonego symbolem: **2.KDZ**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

a) 30% powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem **2.IW** zlokalizowanego poza granicami WOCHK;

b) 70% powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem **1.IW** zlokalizowanego w granicach WOCHK;

- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;

- 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działek, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 4) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

- 5) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych;
- 6) teren oznaczony symbolem: **1.IW** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren oznaczony symbolem: **2.IW** w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 300 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 8 m;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IK ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z kanalizacją;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **IK**;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) infrastruktura techniczna (niezwiązane z kanalizacją).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **8.KDL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 10 m od obwodnicy wsi Jabłonna zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 5) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z kanalizacją w ramach działek, na których są one usytuowane;
- 6) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek budowlanych z obwodnicy wsi Jabłonna (zlokalizowane poza obszarem planu);
- 7) ustala się zjazdy do działek z terenu oznaczonego symbolem: **8.KDL**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działek, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 300 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 8 m;

2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDZ**, jako drogi gminne;
 - b) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDL**, jako drogi gminne;
 - c) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**, jako drogi gminne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzonej;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1.KDL, 3.KDL, 8.KDL** częściowo oraz tereny oznaczone symbolami: **2.KDL, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 1.KDD** w całości oraz tereny oznaczone symbolami: **1.KDL, 8.KDL, 3.KDD** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDZ** powiązanie od zachodu z ul. Zegrzyńską oraz od wschodu z drogą o symbolu: **KDL** (zlokalizowaną w granicach sąsiedniego planu, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXXVIII/241/2004 z dnia 20 października 2004 r.);
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDZ** powiązanie od południowego – zachodu z obwodnicą wsi Jabłonna;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDL (ul. Wiejskiej)** powiązanie od północnego – zachodu z ul. Wiejską na terenie miasta Legionowo;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDL** powiązanie od południa z drogą o symbolu: **KDL** (zlokalizowaną w granicach sąsiedniego planu, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXXVIII/241/2004 z dnia 20 października 2004 r.);
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL** powiązanie od zachodu z drogą o symbolu: **KDL** (zlokalizowaną w granicach sąsiedniego planu, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXXVIII/241/2004 z dnia 20 października 2004 r.);
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: **8.KDL (ul. Przylesie)** powiązanie od południowego – zachodu z drogą techniczną w liniach rozgraniczających obwodnicy wsi Jabłonna;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- c) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- d) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu oznaczonego symbolem: **5.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla terenu oznaczonego symbolem: **6.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- i) dla terenu oznaczonego symbolem: **7.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 16 m;
- j) dla terenu oznaczonego symbolem: **8.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
- k) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m
- l) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- m) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDD** część szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 2 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
- n) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren oznaczony symbolem: **4.KDW** częściowo oraz tereny oznaczone symbolami: **5.KDW, 6.KDW, 8.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **12.KDW, 13.KDW, 14.KDW** w całości oraz tereny oznaczone symbolami: **1.KDW, 8.KDW, 10.KDW** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDW (ul. Spokojnej)** powiązanie od północnego – wschodu z ul. Wiejską na terenie miasta Legionowo;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDW (ul. Akacjowej)** powiązanie od północnego – wschodu z ul. Wiejską na terenie miasta Legionowo;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW (ul. Gen. L. Okulickiego)** powiązanie od północnego – wschodu z ul. Wiejską na terenie miasta Legionowo;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;

- d) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla terenu oznaczonego symbolem: **5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m;
- f) dla terenu oznaczonego symbolem: **6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 13 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu oznaczonego symbolem: **7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla terenu oznaczonego symbolem: **8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- i) dla terenu oznaczonego symbolem: **9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12,5 m;
- j) dla terenu oznaczonego symbolem: **10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- k) dla terenu oznaczonego symbolem: **11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- l) dla terenu oznaczonego symbolem: **12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
- m) dla terenu oznaczonego symbolem: **13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- n) dla terenu oznaczonego symbolem: **14.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 15,5 m.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokości ciągu pieszo – jezdny w liniach rozgraniczających na minimum: 5 m.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPR ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających na: 2,5 m.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

Rozdział 5

Przypisy końcowe

§ 28. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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