

UCHWAŁA Nr LI/549/2010

Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 września 2010r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna dotyczący działek o nr ewidencyjnych
667/2, 1449/87, 1449/89, 1449/153 i części ulicy Szkolnej**

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 Nr XXI/215/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego działek o nr ewidencyjnych 667/2, 1449/87, 1449/89, 1449/153 i części ulicy Szkolnej**, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczący działek o nr ewidencyjnych 667/2, 1449/87, 1449/89, 1449/153 i części ulicy Szkolnej, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem stanowią:

- 1) od zachodu: zachodnie granice działek 667/2, 1449/89, 1449/87, 1449/153;
- 2) od północy: północna granica działki 1449/153;
- 3) od południa: południowa granica ul. Szkolnej;
- 4) od wschodu: wschodnia granica działki 667/2.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi: 1,54 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic terenów górniczych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony symbolem: **MNi**;
- 2) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem: **UO**;
- 3) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem: **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolem: **KDL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: **KDW**;
- 6) teren komunikacji pieszo-jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**.

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

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

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

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 2) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

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

- 1) **"droga w liniach rozgraniczających"** należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleni izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) **"linia rozgraniczająca"** należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu budowlanego,
- 4) **"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;
- 5) **"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 dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 6) **"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;
- 7) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej obejmujących 100% powierzchni działek lecz nie więcej niż 50% powierzchni terenu, w obrębie którego zostaną zlokalizowane;
- 9) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 10) **"usługa nieuciążliwa"** należy przez to rozumieć: działalność usługową, która zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, nie została zakwalifikowana do przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego jest wymagane albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

- 1) możliwość lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w następujący sposób:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 3) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, o których mowa w lit. a) i b)
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 3) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 2) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 3) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidziane rezerwy miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz lub miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) nakazuje się stosowania indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

8. W zakresie obsługi telekomunikacji:

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

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: ustawą o odpadach, ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie 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 terenu oznaczonego na rysunku planu: **2.MNi** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale usługowe;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: **MNi**;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy: w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **6.KDL**;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym, z jednym lokalem mieszkalnym;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 8) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 11) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 12) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce lub kilku działkach objętych jednym (w tym etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 13) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 14) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego;
- 15) 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) lokalizowania reklam na działkach wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;
 - d) lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 1m²;
 - e) utrzymanie łącznej powierzchni reklamowej na terenie nieruchomości nieprzekraczającej 2 m²;
- 16) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;

- c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m – warunek minimalnej ażurowości i maksymalnej wysokości nie dotyczy ogrodzeń w formie żywopłotów;
- d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 17) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 18) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45;
- 19) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie 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 użytkowej powierzchni biurowej, 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) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek, na których będzie realizowana inwestycja;
- 20) ustala się zjazdy do działek z terenów: **4.KPJ, 6.KDL.**

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych co najmniej 50% powierzchni działki;
- 2) nakazuje się uzyskanie każdorazowo pozwoleń na wycięcie drzew i krzewów;
- 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 7) ustala się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić podczas prac inwestycyjnych, a w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref.

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: 700 m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym: 600 m²;
 - c) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolno stojącym: 20 m;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym: 13 m;
 - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70^o – 110^o;

- równoległe do istniejących granic działek;

- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, jako poszerzenie dróg publicznych oraz w przypadku, kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), pod warunkiem, że działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w pkt.1;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 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 masztów oraz anten telefonii komórkowej¹;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego oraz warsztatów i myjni samochodowych, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone;
- 3) nakazuje się wykonanie badań geotechnicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej;
- 2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowanie terenu, pod warunkiem że:
 - a) działalność prowadzona na ich obszarze nie stanowi źródła uciążliwości wykraczającej poza granice działki inwestora;
 - b) działalność prowadzona na ich obszarze nie uniemożliwi wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UO ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług oświaty w tym: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne i licealne, z wyjątkiem szkół wyższych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi kultury;
 - b) zabudowa usług sportu i rekreacji, w tym: sale sportowe, lodowiska, boiska,
 - c) budynki gospodarcze;
 - d) miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: **UO**;
 - e) zieleń urządzona;
 - f) obiekty małej architektury;
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na której jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń niniejszego planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy: w odległości nie mniejszej niż: 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **5.KDL**;
- 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 umieszczanie elementów informacyjnych pod warunkiem:

¹ Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.1.MO.0911-44/10

- a) lokalizowania elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania elementów informacyjnych maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy informacyjnej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) lokalizowanie tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni informacyjnej: 4 m²;
 - e) utrzymanie łącznej powierzchni informacyjnej na terenie nieruchomości nieprzekraczającej 10 m²;
- 5) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi [z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m – warunek minimalnej ażurowości i maksymalnej wysokości nie dotyczy ogrodzeń w formie żywoplotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) usługowej: 4 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - do 15 m;
 - b) gospodarczej: 6 m;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji w ilości co najmniej 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 9) ustala się zjazdy z terenów: **5.KDL, 4.KPJ.**
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych co najmniej 10% powierzchni działki;
 - 2) nakazuje się uzyskanie każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
 - 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane albo może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 6) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
 - 7) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić podczas prac inwestycyjnych, a w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 10000 m²;
 - b) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, jako poszerzenie dróg publicznych oraz w przypadku kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), pod

warunkiem, że działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w pkt.1;

3) 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 masztów oraz anten telefonii komórkowej.²

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.ZP ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń parkowa;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) obiekty małej architektury;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakazuje się lokalizowania reklam;

2) zakazuje się grodzienia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się uzyskanie każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów.

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

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

2) zakazuje się lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej.³

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.KDL, 6.KDL ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDL;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) obiekty małej architektury;

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakazuje się lokalizowania reklam;

2) dopuszcza się zlokalizowanie chodników.

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

1) zakazuje się lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej.⁴

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:

a) dla terenu: **5.KDL** powiązanie od wschodu z istniejącą drogą krajową 61, od zachodu z ul. Modlińską;

2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

² Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.I.MO.0911-44/10

³ Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.I.MO.0911-44/10

⁴ Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.I.MO.0911-44/10

- a) dla terenu: **5.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 10,5 ÷ 14,0 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- b) dla terenu: **6.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 0,5 ÷ 2,5 m, (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie działek.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.KDW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga wewnętrzna – dojazdowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej.⁵

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 1,0 ÷ 1,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie działek.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – jezdny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania masztów oraz anten telefonii komórkowej.⁶

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się szerokość ciągu pieszo – jezdny w liniach rozgraniczających na: 5 m.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie działek.

**Rozdział 5
Przypisy końcowe**

§ 13. 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.

⁵ Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.I.MO.0911-44/10

⁶ Stwierdzono nieważność punktu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 października 2010r. LEX.I.MO.0911-44/10

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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