

**UCHWAŁA NR LIV/577/2010  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna - rejon cmentarza.**

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 późniejszymi zmianami) 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 XXI/166/2004 z dnia 3 marca 2004 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza i uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXVI/282/2008 z dnia 22 października 2008 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza w zakresie działek o nr ewid. 43/1, 74/1, 39/2, 42/2, 37/3, 33/1, 34/4 położonych we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r.,

Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem , którego granice stanowią: od północnego-zachodu – pas terenu szerokości 4 m liczony od północnej linii rozgraniczającej istniejącej drogi; od północnego-wschodu – fragment zachodniej linii rozgraniczającej ul. Chotomowskiej, wschodnie granice działek o nr ew. 75/12, 75/11, 75/9, wschodnia granica działki nr ew. 121 – do północnej granicy terenu cmentarza (stanowiącej północną linię rozgraniczającą pasa drogowego projektowanej obwodnicy Jabłonnej), zachodnia linia rozgraniczająca ul. Chotomowskiej; od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Modlińskiej; od zachodu – wschodnia granica działek o nr ewid. 43/1, 74/1, 39/2, 42/2, 37/3, 33/1, 34/4, 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.

1. W planie określa się: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 4.

Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: MN ;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolem: MN/U ;
  - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: U/MN ;
  - 4) tereny zabudowy usług oznaczone symbolem: U ;
  - 5) tereny zabudowy usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem: U/P ;
  - 6) teren cmentarza oznaczony symbolem: ZC ;
  - 7) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem: KDGP ;
  - 8) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem: KDG ;
  - 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem: KDZ ;
  - 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: KDL ;
  - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: KDD ;
  - 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: KDW ;
  - 13) tereny komunikacji pieszo – jezdnej oznaczone symbolem: KPJ ;
  - 14) teren infrastruktury kanalizacyjnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: IK/U .
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) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny:
- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
  - 2) granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią;
  - 3) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
  - 4) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
  - 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
  - 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
  - 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
  - 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
  - 9) wewnętrzna stacja trafo;
  - 10) krawędź jezdni;
  - 11) oś drogi;
  - 12) proponowane granice działki.
5. Niepowtarzalna – porządkowa część symbolu poszczególnych terenów składa się z dużej litery.

## § 5.

Ilekoć w planie używa się określeń takich jak: „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;

- 1) „działka” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) "maksymalna wysokości zabudowy" należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) "maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy" należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 6) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku ;
- 7) „obowiązująca linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznego lica budynku (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), bez wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 8) „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;

- 9) „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;
- 10) "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;
- 11) „ proponowana granica działki” należy przez to rozumieć: proponowaną linię podziału na działki o orientacyjnym przebiegu, niebędącą obowiązującym ustaleniem planu;
- 12) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział musi stanowić powyżej 60% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub terenów;
- 13) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 14) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu , jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 15) „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;
- 16) „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.**

### **Ustalenia**

#### **§ 6.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.MN A4.MN , A5.MN A5.MN , A6.MN A6.MN , A7.MN , A8.MN , B1.MN , B3.MN , B5.MN , C1.MN , C2.MN , C3.MN , C4.MN ustala się:

#### 1. przeznaczenie terenu:

##### a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

##### b) przeznaczenie towarzyszące:

- usługi nieuciążliwe – wbudowane;

- budynki gospodarcze;

- miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN ;

- zieleń urządzona;

- obiekty małej architektury;

- infrastruktura techniczna .

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy ;

- 2) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie w układzie:
  - a) wolno stojącym na terenach: A5.MN A5.MN , A6.MN A6.MN , A7.MN , A8.MN , B1.MN , B3.MN , B5.MN , C2.MN , C3.MN , C4.MN ;
  - b) wolno stojącym i bliźniaczym na terenach: A4.MN A4.MN , C1.MN ;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub 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 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: B2.KPJ, B4.KPJ, B6.KPJ ;
  - b) w odległości 12 m na terenach oznaczonych symbolami: A7.MN , A8.MN oraz w odległości 6 m na terenie oznaczonym symbolem: A6.MN A6.MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 12.KDD ;
  - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 11.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD ;
  - d) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 13.KDD, 19.KDD;
  - e) w odległości nie mniejszej niż 7 m na terenie oznaczonym symbolem: C4.MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m na terenach oznaczonych symbolami: A6.MN, A8.MN, C3.MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 14.KDD ;
  - f) w odległości 7 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 9.KDL ;
  - g) w odległości nie mniejszej niż 8 m na terenach oznaczonych symbolami: A4.MN A4.MN , B5.MN od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
  - h) w odległości nie mniejszej niż 7 m na terenie oznaczonym symbolem: B1.MN od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 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 gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
- 9) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
- 11) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 12) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połączeniach;
- 13) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 14) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 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 stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
  - 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
    - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
    - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
    - c) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
    - d) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;
  - 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych, 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) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: KDG („trasy mostowej” projektowanej poza obszarem niniejszego planu);
  - 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej : 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
    - b) gospodarczej i garażowej –5 m;
  - 21) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) na terenie: C4.MN – 0,45;
    - b) na terenach: A4.MN A4.MN , A5.MN A5.MN , A6.MN A6.MN , A7.MN , A8.MN , B1.MN , B3.MN , B5.MN , C1.MN , C2.MN , C3.MN – 0,3;
  - 22) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 50% powierzchni działki budowlanej w całości zlokalizowanej poza terenem WOCHK ;
    - b) 70% powierzchni działki budowlanej częściowo lub w całości zlokalizowanej na terenie WOCHK.
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 przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 3) 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;
  - 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej ;
  - 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) tereny: A4.MN A4.MN , B1.MN , B5.MN częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne , a w szczególności:
  - a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
  - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi :
  - 1) tereny: A4.MN A4.MN , A5.MN A5.MN , A6.MN A6.MN , A7.MN , A8.MN , C2.MN , C3.MN , C4.MN w całości oraz tereny: B1.MN , B3.MN , B5.MN , C1.MN 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) na terenach oznaczonych symbolami: A5.MN A5.MN , A6.MN A6.MN , A7.MN , A8.MN , B1.MN , B3.MN , B5.MN , C2.MN , C3.MN , C4.MN dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
    - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
      - w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> ;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami: A4.MN A4.MN , C1.MN dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
    - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m – dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
    - c) minimalnej powierzchni działki: 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy w układzie bliźniaczym ;
    - d) minimalnej szerokości frontu działki: 15 m – dla zabudowy w układzie bliźniaczym ;
    - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
      - w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> ;
  - 3) 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;
  - 4) 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;
  - 5) 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; ;
  - 6) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 7) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
6. Szczegółne 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 oraz gastronomi i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona ;
  - 2) tereny: A4.MN A4.MN , B1.MN , B5.MN częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDG zlokalizowanej częściowo poza granicą niniejszego planu ), w jej zasięgu ustala się:
    - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonne, itp.;
  - 3) tereny: A4.MN A4.MN , C1.MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
  - 4) tereny: B1.MN , B3.MN , B5.MN , C1.MN , C2.MN , C3.MN , C4.MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
  - 5) teren: C1.MN częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe , zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nakazuje się zapewnić nie mniej 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> 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 usytuowane są budynki mieszkalne i usługi;
  - 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) A4.MN A4.MN z terenów: 11.KDD, 13.KDD, B6.KPJ ;
    - b) A5.MN A5.MN z terenów: 9.KDL, 11.KDD, 13.KDD ;
    - c) A6.MN A6.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDD, 14.KDD ;
    - d) A7.MN z terenu: 12.KDD ;
    - e) A8.MN z terenów: 12.KDD, 14.KDD ;



- f) B1.MN z terenów: 19.KDD , B2.KPJ, B4.KPJ , z drogi poza granicą planu (ul. Dębowej);
  - g) B3.MN z terenów: 19.KDD , B2.KPJ, B4.KPJ ;
  - h) B5.MN z terenów: 19.KDD , B4.KPJ, B6.KPJ , z drogi poza granicą planu (ul. Dębowej);
  - i) C1.MN z terenów: 13.KDD, 15.KDD, 19.KDD , B6.KPJ ;
  - j) C2.MN z terenów: 9.KDL, 13.KDD, 15.KDD ;
  - k) C3.MN z terenów: 9.KDL, 14.KDD, 16.KDD ;
  - l) C4.MN z terenów: 14.KDD, 16.KDD, 17.KDD .
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza);
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych :
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w wypadku braku kanalizacji deszczowej ;
  - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
  - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;

- c) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ;
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
  - c) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej , w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
    - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
    - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

## § 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F3.MN/U F3.MN/U , F7.MN/U ustala się:

### 1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie towarzyszące:

- usługi nieuciążliwe;

- budynki gospodarcze;

- miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN/U ;

- zieleń urządzona;

- obiekty małej architektury;

- infrastruktur a techniczn a .

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej;
- 3) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce 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 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD ;
  - b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: F5.KDW ;
  - c) w odległości nie mniejszej niż 10 m od pd. - zach. granicy planu (ul. Modlińskiej);
  - d) w odległości nie mniejszej niż 8 m od pn. - wsch. granicy planu (ul. Chotomowskiej);
- 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;
- 10) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu połączy w zakresie:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
- 12) zakazuje się sprowadzania połączy dachowych do poziomu terenu;
- 13) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połączyach;
- 14) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 15) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
  - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;

- d) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- e) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, za wyjątkiem pierwszego rzędu działek budowlanych od ul. Modlińskiej, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;

20) 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;

21) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 9 m;
- b) gospodarczej i garażowej - 5 m;

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

23) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej .

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 działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) 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;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi , jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki:
  - pod zabudowę mieszkaniową: 1000 m<sup>2</sup>;
  - pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalnej szerokości frontu: 20 m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> ;

- dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąt 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) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 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 lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona;
  - 2) teren: F3.MN/U F3.MN/U częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP ), w jej zasięgu ustala się:
    - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
  - 3) teren: F7.MN/U częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
  - 4) teren: F3.MN/U F3.MN/U częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
  - 5) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe , zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nakazuje się zapewnić nie 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> 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 usytuowane są budynki mieszkalne i usługi;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- a) F3.MN/U z terenów: 21.KDD, F5.KDW, z drogi poza granicą planu (ul. Modlińska);
  - b) F7.MN/U z terenów: F5.KDW, z dróg poza granicą planu (ul. Modlińska, ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
    - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
    - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
  - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum:
    - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
    - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza);
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;

- e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
  - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
  - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
  - c) 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 terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający do stępu do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
  - c) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
    - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
    - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

## § 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.U/MN , A3.U/MN , A9.U/MN , C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN , C8.U/MN , D3.U/MN ustala się:

### 1. przeznaczenie terenu:

#### a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi nieuciążliwe;

#### b) przeznaczenie towarzyszące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- budynki gospodarcze;
- miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/MN ;
- zieleń urządzona;
- obiekty małej architektury;
- infrastruktura techniczna .

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 3) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynku mieszkalnego jedynie w wypadku wcześniejszej lub równoczesnej realizacji zabudowy usługowej;
- 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 6) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 7) 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: 6.KDZ ;
  - b) w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 8.KDL ;
  - c) w odległości nie mniejszej niż 6 m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 7 m na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN i na terenach oznaczonych symbolami: A2.U/MN , A3.U/MN , C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 9.KDL ;
  - d) w odległości nie mniejszej niż 7 m na terenie oznaczonym symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m na terenie oznaczonym symbolem: C5.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 15.KDD ;
  - e) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 10.KDD, 11.KDD, 14.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD;
  - f) w odległości nie mniejszej niż 12 m na części terenu oznaczonego symbolem: A9.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m na pozostałej części terenu: A9.U/MN oraz na terenie oznaczonym symbolem: A3.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 12.KDD ;



- g) w odległości nie mniejszej niż 5 m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 20.KDD ;
- h) w odległości nie mniejszej niż 8 m na terenie oznaczonym symbolem A9.U/MN od wsch. granicy planu;
- 8) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 9) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku usługowego;
- 10) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
- 11) dla zabudowy: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
- 12) dla zabudowy z funkcją usługową dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
- 13) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 15) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 16) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 17) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 18) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 19) dla zabudowy mieszkaniowej zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 20) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- a) na terenach: A2.U/MN , A3.U/MN , A9.U/MN , C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach: C8.U/MN , D3.U/MN utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>;
  - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - e) na terenach: A2.U/MN , A3.U/MN , A9.U/MN , C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
  - f) na terenach: C8.U/MN , D3.U/MN umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- 21) 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) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: 18.KDD ;
- 22) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej : 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
  - b) usługowej i usługowo-mieszkaniowej : 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
  - c) gospodarczej i garażowej – 5 m;
- 23) ustala się maksymalną, całkowitą długość jednej elewacji: - 30 m;
- 24) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) na terenach: C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN , C8.U/MN - 0,45;
  - b) na terenach: A2.U/MN , A3.U/MN , A9.U/MN , D3.U/MN - 0,3;
- 25) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 50% powierzchni działki budowlanej w całości zlokalizowanej poza terenem WOCHK;
  - b) 70 % powierzchni działki budowlanej częściowo lub w całości zlokalizowanej na terenie WOCHK.
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 przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 3) 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;
  - 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 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: A2.U/MN częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
    - a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
    - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
    - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi :
- 1) tereny: A2.U/MN , A3.U/MN , A9.U/MN , C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN w całości oraz teren: C8.U/MN 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 m<sup>2</sup>;

- b) minimalnej szerokości frontu: 20 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie:  $70^{\circ} - 110^{\circ}$  ;
    - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąt a 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) 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 (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona , za wyjątkiem działek nr: 2683, 2801/1 na terenie: A9.U/MN , gdzie dopuszcza się lokalizowanie warsztatów i myjni samochodowych;
  - 2) tereny: A2.U/MN , D3.U/MN częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDG i KDGP ), w jej zasięgu ustala się:
    - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
  - 3) tereny: C5.U/MN , C6.U/MN , C7.U/MN , C8.U/MN , D3.U/MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
  - 4) tereny: C8.U/MN , D3.U/MN częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić nie 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> 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 usytuowane są budynki mieszkalne i usługi;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) A2.U/MN z terenów: 9.KDL, 10.KDD, 11.KDD ;
  - b) A3.U/MN z terenów: 8.KDL, 9.KDL, 12.KDD ;
  - c) A9.U/MN z terenów: 6.KDZ, 12.KDD, 14.KDD , z drogi poza granicą planu (ul. Chotomowska);
  - d) C5.U/MN z terenów: 9.KDL, 15.KDD ;
  - e) C6.U/MN z terenów: 9.KDL, 16.KDD ;
  - f) C7.U/MN z terenów: 9.KDL, 16.KDD, 17.KDD ;
  - g) C8.U/MN z terenów: 9.KDL, 15.KDD, 20.KDD ;
  - h) D3.U/MN z terenów: 18.KDD, 19.KDD ;
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
  - a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych jako odrębnych nieruchomości gruntowych jedynie na terenie: D3.U/MN ;
  - b) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do maksymalnie: 4 działek budowlanych;
  - c) dopuszcza się wydzielanie dojazdów o szerokościach minimum:
    - 6 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 8 m dla dojazdu od 3 do 4 działek;
  - d) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza);
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstających na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
  - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
  - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
  - c) 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 terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający do stępu do nich z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - c) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.

## 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
  - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
  - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

## § 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U A1.U, C9.U, D1.U D1.U, D2.U, E1.U E1.U, F1.U F1.U ustala się:

### 1. przeznaczenie terenu:

#### a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi nieuciążliwe;

#### b) przeznaczenie towarzyszące:

- budynki gospodarcze;

- miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U;

- zieleń urządzonej;

- obiekty małej architektury;

- infrastruktura techniczna.

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

1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

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

a) w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 1.KDGP, 4.KDG, 5.KDG;

b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 11.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD;

c) w odległości nie mniejszej niż 5 m na terenie oznaczonym symbolem: F1.U F1.U oraz w odległości 6 m na terenie oznaczonym symbolem: E1.U E1.U od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;

d) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: E2.KDW, F2.KDW;

e) w odległości nie mniejszej niż 10 m terenie oznaczonym symbolem: F1.U F1.U od płd - zach. granicy planu (ul. Modlińskiej);

3) na terenach: C9.U, D2.U dopuszcza się lokalizowanie usług turystyki z zakresu: hotele, motele, itp.;

4) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku usługowego;

5) na terenach: C9.U, D2.U dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;

6) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnic;

- 7) na terenach: A1.U A1.U , C9.U , D1.U D1.U , E1.U E1.U dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie:  $20^0 - 45^0$  ;
- 8) na terenach: D2.U , F1.U F1.U dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie:  $20^0 - 45^0$  ;
- 9) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 10) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 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 umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) na terenie: A1.U A1.U , E1.U E1.U utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenach: C9.U , D1.U D1.U , D2.U , F1.U F1.U utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 36 m<sup>2</sup>;
  - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - e) na terenie: A1.U A1.U umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
  - f) na terenach: C9.U , D1.U D1.U , D2.U , E1.U E1.U , F1.U F1.U umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- 16) 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;
- 17) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
  - b) gospodarczej i garażowej - 5 m;
- 18) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów: A1.U A1.U , D1.U D1.U , D2.U , E1.U E1.U , F1.U F1.U - 0,3;
  - b) dla terenu: C9.U - 0,45;
- 19) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- a) 30% powierzchni działki budowlanej w całości zlokalizowanej poza terenem WOCHK;
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej częściowo lub w całości zlokalizowanej na terenie WOCHK.
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 przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym ;
  - 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) tereny: A1.U A1.U , D1.U D1.U częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne , a w szczególności:
    - a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
    - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
    - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
- 1) teren: A1.U A1.U w całości oraz teren: C9.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 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu: 25 m;
    - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
      - w zakresie: 70<sup>o</sup> – 110<sup>o</sup> ;
      - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąt a 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) dopuszcza się wydzielenie 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 na terenach: A1.U A1.U , C9.U , D1.U D1.U , D2.U usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona;
  - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDG i KDGP );
  - 3) teren: A1.U A1.U częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
  - 4) tereny: C9.U , D2.U , F1.U F1.U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
  - 5) teren: E1.U E1.U częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - 6) tereny: C9.U , E1.U E1.U częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nakazuje się zapewnić nie mniej miejsc postojowych w ilości co najmniej:
    - a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> 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 usytuowane są usługi;
  - 2) zakazuje się wydzielenia geodezyjnego i budowy dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: KDG, KDGP;
  - 3) ustala się zjazd do działek na terenie:

- a) A1.U A1.U z terenu: 11.KDD ;
  - b) C9.U z terenów: 18.KDD, 20.KDD ;
  - c) D1.U D1.U z terenów: 18.KDD, 19.KDD ;
  - d) D2.U z terenu: 18.KDD ;
  - e) E1.U E1.U z terenów: 21.KDD, E2.KDW ;
  - f) F1.U F1.U z terenów: 21.KDD, F2.KDW ;
- 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, do maksymalnie: 4 działek budowlanych;
  - b) dopuszcza się wydzielanie dojazdów o szerokościach minimum:
    - 6 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 8 m dla dojazdu od 3 do 4 działek;
  - c) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 5) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza);
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) zakazuje się od prowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
  - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielcze j średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
- b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
- c) 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 terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się budowę sieci gazowej;
- b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;

12) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- b) na terenach: F1.U F1.U i E1.U E1.U dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m;

13) w zakresie gospodarki odpadami:

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

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
  - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
  - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

## § 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F4.U/P F4.U/P , F6.U/P ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - usługi nieuciążliwe ,
  - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- b) przeznaczenie towarzyszące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- budynki gospodarcze;
- obiekty małej architektury;
- miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/P ;
- infrastruktura techniczna ;
- zielenie urządzone.

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 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD ;
  - b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: F5.KDW ;
  - c) zgodnie z rysunkiem planu od pn. - wsch. granicy planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej rozbudowy;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;
- 7) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnicy;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$  ;
- 9) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>;
  - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- 14) 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 azurowych 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;
- 15) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) usługowej oraz produkcyjnej, skład owej i magazyn owej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12 m;
  - b) mieszkaniowej : 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
  - c) gospodarczej i garażowej – do 6 m;
- 16) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 17) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału p owierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej .

### 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 przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) 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;
- 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 dzi ałek własnych.

### 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 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu: 25 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> ;
    - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąt a 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) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 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.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
  - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - 3) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
    - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
    - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nakazuje się zapewnić nie 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - f) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
    - g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki i, na których usytuowane są budynki mieszkalne, usługi, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
  - 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) F4.U/P F4.U/P z terenów: 21.KDD, F5.KDW;
    - b) F6.U/P z terenów: 21.KDD, F5.KDW, z terenu drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
  - 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:

- a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum: 8 m;
  - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza);
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) w wypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - g) w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się prowadzenie działalności wyłącznie po podłączeniu budynków do sieci kanalizacyjnej;
  - h) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
  - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
  - e) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego stosownie do potrzeb ;

- b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
  - c) 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 terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - b) na terenie: F4.U/P F4.U/P dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - c) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lok alizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
    - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
    - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

## § 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E3.ZC ustala się:

### 1. przeznaczenie terenu:

#### a) przeznaczenie podstawowe:

- cmentarz;
- obiekty związane z pochówkiem;
- zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;

#### b) przeznaczenie towarzyszące:

- obiekty małej architektury;
- miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: ZC ;



- infrastruktura techniczna ;

- zieleni urządzona.

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 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD ;

b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: E2.KDW ;

c) w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 2.KDGP, 3.KDGP ;

d) w odległości nie mniejszej niż 10 m od pn. granicy planu;

e) w odległości nie mniejszej niż 8 m od od pn. - wsch. granicy planu;

2) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie:  $20^{\circ}$  –  $50^{\circ}$  oraz kopuł i innych;

3) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;

4) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;

5) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;

6) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: ZC ;

7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;

8) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki itp.

9) zakazuje się lokalizowania reklam;

10) dopuszcza się grodzenie terenu 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, o maksymalnej wysokości 1,80 m;

d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;

11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy sakralnej : 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - 15 m.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek, przy zachowaniu minimalnej powierzchni: 50 000 m<sup>2</sup>;

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

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

1) nakazuje się zapewnić nie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 7 miejsc postojowych na 1 ha cmentarza;
  - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych w ramach terenu ZC;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: 21.KDD, E2.KDW oraz z terenu drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów związanych z utrzymaniem cmentarza z indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków :
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb;
  - d) ustala odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenie ZC ;
  - c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb ;
  - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
  - c) nakazuje się w projektach zagospodarowania terenu ZC rezerwowanie 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;

- b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dos tęp do nich z dróg publicznych;
  - c) nakazuje się wyznaczenie miejsc oraz lokalizowanie pojemników lub worków, przewidzianych do wstępnej selekcji różnego typu odpadów.
6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym prz eznaczeniem.

## § 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP , 2.KDGP , 3.KDGP , 4.KDG , 5.KDG , 6.KDZ 7.KDZ , 8.KDL , 9.KDL , 10.KDD 10.KDD , 11.KDD 11.KDD , 12.KDD 12.KDD , 13.KDD 13.KDD , 14.KDD 14.KDD , 15.KDD 15.KDD , 16.KDD 16.KDD , 17.KDD 17.KDD , 18.KDD 18.KDD , 19.KDD 19.KDD , 20.KDD , 21.KDD ustala się:

### 1. przeznaczenie terenu:

#### a) przeznaczenie podstawowe:

- drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako drogi wojewódzkie, oznaczone na rysunku planu: KDGP ;
- drogi publicznej klasy głównej (2/2), jako drogi wojewódzkie, oznaczone na rysunku planu: KDG ;
- drogi publicznej klasy zbiorczej (1/2), jako drogi powiatowe, oznaczone na rysunku planu: KDZ ;
- drogi publicznej klasy lokalnej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: KDL ;
- drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: KDD ;

#### b) przeznaczenie towarzyszące:

- infrastruktura techniczna ;
- obiekty małej architektury;
- zieleń urządzone.

### 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: 4.KDG , 5.KDG w całości oraz tereny: 1.KDGP , 10.KDD 10.KDD , 11.KDD 11.KDD , 18.KDD 18.KDD , 19.KDD 19.KDD 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 zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;

- b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi :
- 1) tereny: 2.KDGP , 3.KDGP , 4.KDG , 6.KDZ , 8.KDL , 9.KDL , 10.KDD 10.KDD , 11.KDD 11.KDD , 12.KDD 12.KDD , 13.KDD 13.KDD , 14.KDD 14.KDD , 15.KDD 15.KDD , 16.KDD 16.KDD , 17.KDD 17.KDD , 20.KDD w całości oraz tereny: 1.KDGP , 18.KDD 18.KDD 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) 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) tereny: 7.KDZ , 11.KDD 11.KDD , 13.KDD 13.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym ;
- 2) tereny: 1.KDGP , 9.KDL , 15.KDD 15.KDD , 17.KDD 17.KDD , 18.KDD 18.KDD , 19.KDD 19.KDD , 20.KDD , 21.KDD częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 3) tereny: 2.KDGP , 3.KDGP w całości oraz tereny: 1.KDGP , 18.KDD 18.KDD , 21.KDD częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny: 1.KDGP , 18.KDD 18.KDD , 19.KDD 19.KDD , 20.KDD , 21.KDD częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
- a) dla terenu 3.KDGP (część obwodnicy Jabłonny) powiązanie od wschodu z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;
- b) dla terenu 1.KDGP (część obwodnicy Jabłonny) powiązanie od zachodu z węzłem komunikacyjnym „Trasy Mostowej” i dróg gminnych;
- c) dla terenu 4.KDG (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od północy z planowanym odcinkiem „Trasy Mostowej” na terenie wsi Chotomów;
- d) dla terenu 5.KDG (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od południa z węzłem komunikacyjnym planowanej obwodnicy Jabłonna i dróg gminnych;
- e) dla terenu 8.KDL powiązanie od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska;
- f) dla terenu 9.KDL powiązanie poprzez drogi 8.KDL , 14.KDD 14.KDD i planowany odcinek drogi lokalnej od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska;
- g) dla terenu 21.KDD powiązanie od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska oraz od południa z ulicą Modlińską;
- 2) na terenie 1.KDGP nakazuje się wykonanie przejścia pieszego;
- 3) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu : 1.KDGP szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 43 m;
- b) dla terenu : 2.KDGP część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);

- c) dla terenu : 3.KDGP część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - d) dla terenu : 4.KDG część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - e) dla terenu : 5.KDG szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 40 m;
  - f) dla terenu : 6.KDZ część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na : 9 m i zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - g) dla terenu : 7.KDZ część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - h) dla terenu : 8.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na : 3,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - i) dla terenu : 9.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 12 m;
  - j) dla terenu : 10.KDD 10.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na : 2,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - k) dla terenu : 11.KDD 11.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - l) dla terenu : 12.KDD 12.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - m) dla terenu : 13.KDD 13.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 12 m;
  - n) dla terenu : 14.KDD 14.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 12 m;
  - o) dla terenu : 15.KDD 15.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - p) dla terenu : 16.KDD 16.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - q) dla terenu : 17.KDD 17.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na : 5,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - r) dla terenu : 18.KDD 18.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - s) dla terenu : 19.KDD 19.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 10 m;
  - t) dla terenu : 20.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na : 2 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - u) dla terenu : 21.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 14 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg: KDZ, KDL, KDD;
  - b) zakazuje się prowadzenia sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg: KDGP, KDG , za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci wodociągowej z terenami dróg: KDGP, KDG ;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - b) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych i technologicznych stosownie do potrzeb, z wyłączeniem terenów: KDG, KDGP ;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;

- b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenach: KDGP, KDG dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielcze j średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg: KDZ, DKL, KDD;
- b) zakazuje się prowadzenia sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg: KDGP, KDG, za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci gazowej z terenami dróg: KDGP, KDG ;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) na terenie: 21.KDD dopuszcza się okazjonalne lokaliz owanie tymczasowych obiektów handlow ych o pow. z abudowy nie większej niż 12 m2 i wysokości do 3,5 m, za zgodą zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy .

### § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E2.KDW , F2.KDW F2.KDW , F5.KDW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- drogi wewnętrzne;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
- infrastruktura techniczna ;
  - zieleń urządzonea.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren: F2.KDW F2.KDW częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 2) teren: E2.KDW w całości oraz teren: F5.KDW częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) teren: F5.KDW częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
    - a) dla terenu : E2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 8 m;
    - b) dla terenu : F2.KDW F2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) dla terenu : F5.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na : 6 m;
  - 2) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
    - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
    - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielcze j średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
    - a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami.
6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

#### **§ 14.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.KPJ , B4.KPJ , B6.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - ciągi pieszo - jezdne;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - infrastruktura techniczna ;
    - zieleń urządzone.
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: B4.KPJ , B6.KPJ 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 zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
  - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi : tereny 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) 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) teren: B6.KPJ częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
  - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
    - a) dla terenu: B2.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na : 5,5 m;
    - b) dla terenu: B4.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na : 5,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) dla terenu: B6.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na : 7,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
    - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
    - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielcze j średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb ;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych ;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
    - a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:



1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy .

## § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E4.IK/U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- infrastruktura techniczna, związana z kanalizacją;
- usługi nieuciążliwe;

b) przeznaczenie towarzyszące:

- obiekty małej architektury;
- miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: IK/U ;
- infrastruktura techniczna (niezwiązane z kanalizacją) ;
- zielenie urządzone.

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 terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD ;
- b) w odległości nie mniejszej niż 8 m od od płu - wsch. granicy planu;

2) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnicy;

3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich ;

4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;

6) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>;
- b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
- c) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
- d) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;

7) 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 żywopłotów;
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;

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

10) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej .

### 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 przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) 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;
- 4) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 5) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie jednej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z kanalizacją oraz jedną działkę pod zabudowę usługową, o minimalnej pow. 400 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się dodatkowe wydzielanie działek w sytuacji kiedy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie),
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) 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 lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych oraz handlu hurtowego;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne , w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
  - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić nie mniej miejsc postojowych w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki i , na których usytuowane są usługi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z kanalizacją ;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: 21.KDD , z drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
  - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;

- b) zakazuje się lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) zakazuje się od prowadzenia ścieków powstających na obszarze ze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej ;
  - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
  - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
  - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
  - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb ;
  - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
  - c) 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 terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - b) dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, o wysokości maksimum: 35 m;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z odrębnymi i gminnymi regulaminami;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
  - c) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy .

### **Rozdział 3.**

#### **Przypisy końcowe**

##### **§ 16.**

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.

##### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

##### **§ 18.**

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Przemysław Przewoźniczek**

## Uzasadnienie do Uchwały Nr LIV/577/2010

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 3 listopada 2010 r.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 3 marca 2004r. nr XXI/166/2004 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza oraz uchwały Rady Gminy Jabłonna Nr XXVI/282/2008 z dnia 22 października 2008r. w sprawie odstąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza w zakresie działek o nr ewid. 43/1, 74/1, 39/2, 42/2, 37/3, 33/1, 34/4 położonych we wsi Jabłonna.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 19.05.2004r. W terminie przewidzianym nie wpłynęły żadne wnioski.

W dniu 26.04.2004r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu z terminem składania wniosków do 17 maja 2004r.

W dniu 14.12.2006 r. uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień w dniu 24.08.2007r. i ponownie w dniu 09.10.2007r. do Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, w dniu 30.11.2007r. do Zarządu Powiatu Legionowskiego oraz w dniu 06.05.2009r. do Wojewody

Mazowieckiego. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane pozytywne uzgodnienia. Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 Nr 199 poz. 1227 z późn zm.). W dniu 10.12.2008r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym. W dniu 18.02.2009r. zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej i w obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu z możliwością składania wniosków do 12 marca 2009r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. W dniu 6.05.2009r. zwrócono się o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Otrzymano opinie pozytywne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz potencjalnych wpływów na obszary Natura 2000.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 06.12.2007r. do dnia 09.01.2008r. oraz ponownie wyłożony od dnia 03.07.2009r. do 31.07.2009r w tut. Urzędzie. W terminie ustawowym przy ponownym wyłożeniu wpłynęły 3 uwagi. Z czego 2 uwagi zostały częściowo przyjęte, 1 uwaga nieuwzględniona dotycząca zmiany przebiegu drogi. Uwaga została odrzucona, gdyż propozycja przesunięcia drogi byłaby nieprawidłowym rozwiązaniem układu komunikacyjnego, którego kontynuacja wynika z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 30 grudnia 2009 została podjęta uchwała Nr XLI/452/2009 Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – rejon cmentarza. W dniu 26 stycznia Wojewoda Mazowiecki zgłosił uwagi do podjętej uchwały. W dniu 4 lutego 2010 pismem ŁP.7321/11/2010 złożono wyjaśnienia w sprawie niejasności w dokumentacji prac planistycznych, a ponadto Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr XLIV/490/2010 z dnia 17 marca 2010r. uchylającą uchwałę nr XLI/452/2009 z dnia 30 grudnia 2009r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – rejon cmentarza.

W dniu 1 kwietnia 2010r uzyskano postanowienie uzgadniające od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie i w dniu 19 kwietnia ponowne uzgodnienie z Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie w sprawie zakresu wpływu projektu planu na drogi wojewódzkie i ruch drogowy. Ponownie wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24.06.2010 do 23.07.2010r. W terminie ustawowym wpłynęło 19 uwag zawartych w 3 pismach, z czego 2 uwagi zostały uwzględnione, pozostałe odrzucone.

W związku ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U z 2010r Nr 106 poz.675) przesłano (26.07.2010r.) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – rejon cmentarza do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej wraz z prośbą o zaopiniowanie projektu planu. Do dnia 3 listopada nie wpłynęła opinia Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załącznik nr 2. Rozstrzygnięcia sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania stanowią załącznik nr 3.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIV/577/2010

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 3 listopada 2010 r.

Zalacznik1.pdf

#### **załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/577/2010

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 3 listopada 2010 r.

Zalacznik2.pdf

#### **załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/577/2010

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 3 listopada 2010 r.

Zalacznik3.pdf

#### **Załącznik nr 3**