

939

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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXI/166/2004 z dnia 3 marca 2004r., 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 2008r. 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 2000r. Rada Gminy Jabłonna uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 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 4m 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 Jabłonna), 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. 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 2003r.
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 postulatyczny:
 - 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 – 50m;
 - 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;
 - 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
 - 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
 - 9) wewnątrzowa 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 insta-

ląciami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią 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 wysokość 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 1m 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 niez-

budowana 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 przekroczenia 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, A5.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 5m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: B2.KPJ, B4.KPJ, B6.KPJ;
 - b) w odległości 12m na terenach oznaczonych symbolami: A7.MN, A8.MN oraz w odległości 6m na terenie oznaczonym symbolem: A6.MN
- A6.MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 12.KDD;
- c) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 11.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD;
 - d) w odległości nie mniejszej niż 6m 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 6m na terenach oznaczonych symbolami: A6.MN, A8.MN, C3.MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 14.KDD;
 - f) w odległości 7m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 9.KDL;
 - g) w odległości nie mniejszej niż 8m na terenach oznaczonych symbolami: A4.MN, A4.MN, B5.MN od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
 - h) w odległości nie mniejszej niż 7m 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 połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - 11) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

- 12) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
 - 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 2m²;
 - 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 2m;
 - 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną 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) – 9m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
 - 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: 1000m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - 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: 1000m² – dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20m – dla zabudowy w układzie wolno stojącym;
 - c) minimalnej powierzchni działki: 800m² – dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki: 15m – dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
 - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
- 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. 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 hurtowe-

- go 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. 40m 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 dźwiękochłonnych, 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 grunto-wo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki grunto-wo – wodne;
 - 5) teren: C1.MN częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150m, 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 zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000m² 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 35m² 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 0,5m od gazociągu;
 - c) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwiera-

- nych 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;
- infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 5m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: F5.KDW;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 10m od pd. - zach. granicy planu (ul. Modlińskiej);
 - d) w odległości nie mniejszej niż 8m 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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 45° ;
 - 12) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
 - 13) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połączeniach;
 - 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 2m^2 ;
 - 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 2m;
 - 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - 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) - 9m;
 - b) gospodarczej i garażowej - 5m;
 - 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 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.
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: 1000m²;
 - pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1500m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a 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 nieprzewidziana 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. 40m 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 gwa-

- rantujących 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: 150m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących 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 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000m² 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;
 - 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) F3.MN/U 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:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum:
 - 6m dla dojazdów o długości maksimum: 150m;
 - 8m dla dojazdów o długości powyżej: 150m;
 - 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 wo-

- dociągowej, 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 0,5m 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 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.

§ 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 wcze-

śniejszej 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 8m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDZ;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 7m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 8.KDL;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 6m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 7m 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 7m na terenie oznaczonym symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6m 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 12m na części terenu oznaczonego symbolem: A9.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6m 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 5m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości nie mniejszej niż 6m na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN od linii rozgraniczających z

- terenem oznaczonym symbolem:
20.KDD;
- h) w odległości nie mniejszej niż 8m 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 połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 12) dla zabudowy z funkcją usługową dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 13) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połączeniach;
- 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 $2m^2$;
- b) na terenach: C8.U/MN, D3.U/MN utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej $4m^2$;
- 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 2m;
- 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 1,80m;
- d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną 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) – 9m;
 - b) usługowej i usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12m;
 - c) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 23) ustala się maksymalną, całkowitą długość jednej elewacji: - 30m;
- 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 opalowym 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 udziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a i b, które uzyska-

- ły 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. 40m 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 dźwiękochłonnnych, 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: 150m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących 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 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000m² 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 35m² 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:
 - 6m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 8m dla dojazdu od 3 do 4 działek;
 - d) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8m;
- 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 0,5m 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 cieplną:
- 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 urządzona;
 - obiekty małej architektury;
 - infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 10m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 1.KDGP, 4.KDG, 5.KDG;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 11.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5m na terenie oznaczonym symbolem: F1.U F1.U oraz w odległości 6m na terenie oznaczonym symbolem: E1.U E1.U od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;
 - d) w odległości nie mniejszej niż 5m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: E2.KDW, F2.KDW;
 - e) w odległości nie mniejszej niż 10m terenie oznaczonym symbolem: F1.U F1.U od pld - 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: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 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: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 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 $2m^2$;
 - b) na terenach: C9.U, D1.U D1.U, D2.U, F1.U F1.U utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej $36m^2$;
 - 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 2m;
 - 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - 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) - 12m;
 - b) gospodarczej i garażowej - 5m;
 - 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: 1500m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 25m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe

- zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a i b, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
 - 5) 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 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. 40m 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: 50m, 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 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + 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 35m² 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 wydzielania geodezyjnego i budowy dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: KDG, KDGP;
 - 3) ustala się zjazdy 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:
 - 6m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 8m dla dojazdu od 3 do 4 działek;
 - c) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8m;
 - 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 prowadzenia 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 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m 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: 35m;

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;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 6m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 5m 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 4m^2 ;
 - 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 2m;
 - 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - 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, składowej i magazynowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12m;

- b) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
- c) gospodarczej i garażowej – do 6m;
- 16) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 17) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni 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 opalowym 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 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: 1500m²;
- b) minimalnej szerokości frontu: 25m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
- w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a i b, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
- b) działka powstanie w wyniku wydzielania 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. Szczególne 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: 50m, 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: 150m, 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 zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- b) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 30 miejsc postojowych na 1000m² 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 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- f) 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
- g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki, 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: 8m;
- b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8m;
- 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 niepełniających 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 0,5m 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: 35m;
- 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 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.

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 50° oraz kopuły 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 śmieciowe, 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 2m;

b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;

c) stosowania ogrodzeń, o maksymalnej wysokości 1,80m;

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) –

- 9m oraz w wypadku dominant w formie wież - 15m.
3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także nałożonych 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 000m²;
 - 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 zapewnienie 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 0,5m 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;
- 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 przeznaczeniem.

§ 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 ład 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: 50m, 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 Jabłonny;
 - 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 Jabłonny 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: 43m;
 - 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: 40m;
 - f) dla terenu: 6.KDZ część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 9m 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: 3,5m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - i) dla terenu: 9.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12m;
 - j) dla terenu: 10.KDD 10.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 2,5m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - k) dla terenu: 11.KDD 11.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - l) dla terenu: 12.KDD 12.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - m) dla terenu: 13.KDD 13.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12m;
 - n) dla terenu: 14.KDD 14.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12m;
 - o) dla terenu: 15.KDD 15.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - p) dla terenu: 16.KDD 16.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - q) dla terenu: 17.KDD 17.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 5,5m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - r) dla terenu: 18.KDD 18.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - s) dla terenu: 19.KDD 19.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
 - t) dla terenu: 20.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 2m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - u) dla terenu: 21.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 14m;
- 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 lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowych o pow. zabudowy nie większej niż 12m² i wysokości do 3,5m, 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 urządzona.
 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: 50m, 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: 150m, 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: 8m;
 - b) dla terenu: F2.KDW F2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: F5.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m;
 - 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 rozdzielczej 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 urządzona.

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 – wod-

nych, 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: 5,5m;

- b) dla terenu: B4.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5,5m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

- c) dla terenu: B6.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 7,5m 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-jezdnymi;

- 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 rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi;

- 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);
 - zieleń 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 5m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 8m od pIn - 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 1m²;
 - 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 2m;
 - 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 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - 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 opalowym 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 jednej j działki pod zabudowę usługową, o minimalnej pow. 400m²;
 - 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: 50m, 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 miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35m² 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, 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 powstałych 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 0,5m 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;
- b) dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, o wysokości maksimum: 35m;
- 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

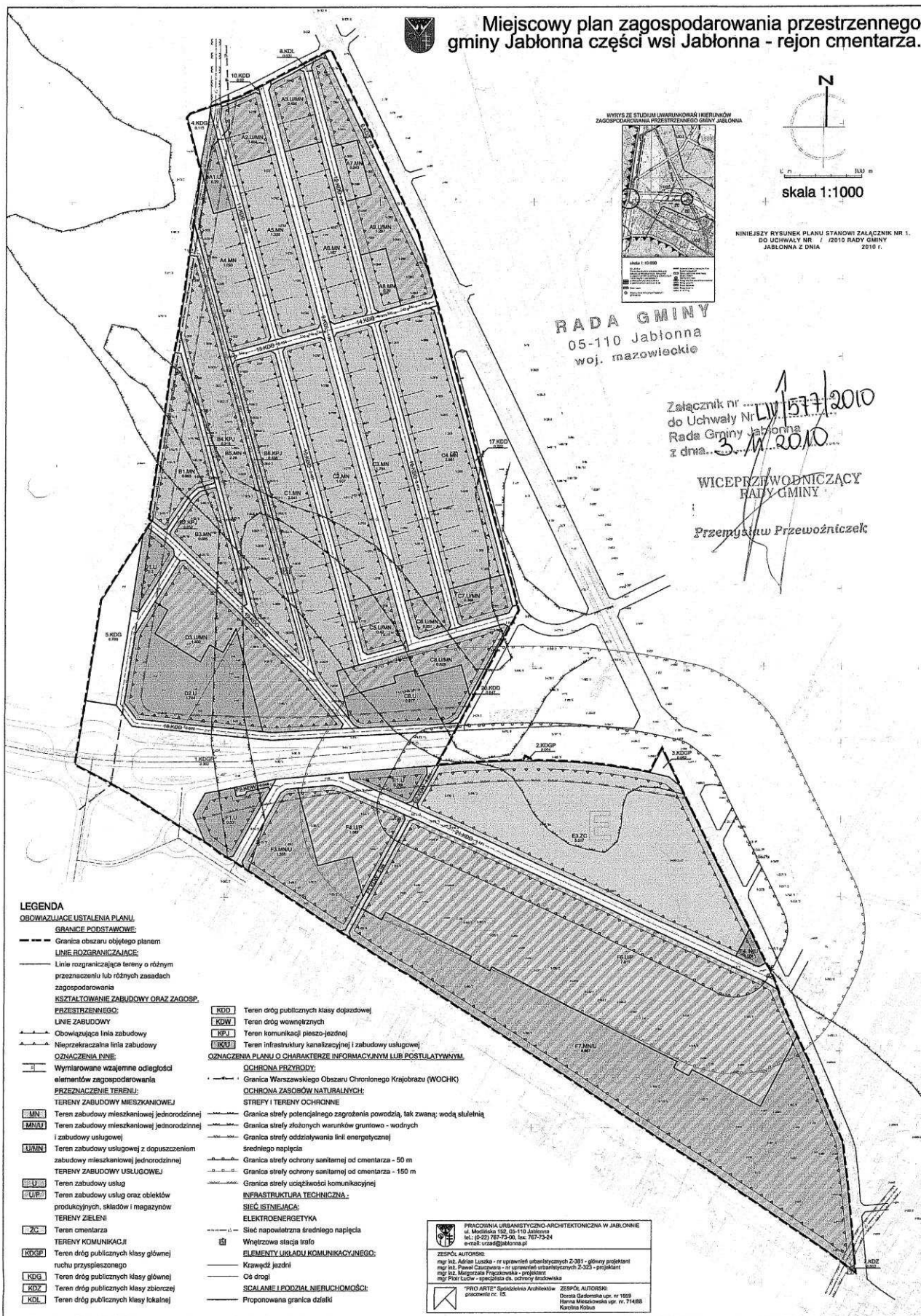
§ 17.

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.

Wiceprzewodnicząca Rady:
Przemysław Przewoźniczek



R A D A G M I N Y
Załącznik nr 2 do uchwały Nr LIV/577/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 3 listopada 2010r.
o Rozstrzygnięciach Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
WYŁOŻENIE 01										
1.	2008.01.08	1. Zmniejszyć szerokości drogi 19.KDD do 10 m		19.KDD		x		x	Obecnie: 21.KDD. potrzeba utrzymania szerokości z punktu widzenia konieczności obsługi terenów: usługowo – produkcyjnych (dojazd samochodów ciężarowych, uciążliwość komunikacyjna), konieczność realizacji miejsc parkingowych dla omentarza.	
		2. dopuścić zabudowę dwóch budynków na jednej działce		F6.MN/U, F7.U/P		x		x	Obecnie: F7.MN/U, F6.U/P. Częściowo bezasadne, dopuszcza się lokalizowanie więcej niż jednego budynków usługowych, magazynowych, itd... (nie dotyczy to jednak możliwości lokalizowani 2 domów mieszkalnych na jednej działce budowlanej).	
		3. dopuścić wydzielenie lokali usługowych o pow. całkowitej 50% pow. całkowitej budynku				x		x	Funkcją podstawowa musi stanowić więcej niż 50%	
		4. wprowadzić maksymalny wskaźnika zabudowy 0,5				x		x	Niezgodne ze studium, w którym jest 0,3.	
		5. wysokość zabudowy 2 kond. naziemne plus poddasze do 11 m				x		x	dopuszcza się lokalizowanie budynków: usługowych, produkcyjnych o wysokości 12 m. 9 m dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej.	
		6. wykreślić zapis „zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic”				x		x	Występowanie zjawisk atmosferycznych i groźbę wystąpienia podtopień.	
		7. wielkość nowo wydzielanych działek 750 m ²		F6.MN/U		x		x	Obecnie: F7.MN/U. Powierzchnia zgodna ze standardami przyjętymi w gminie. Biorąc pod uwagę dopuszczoną w studium intensywność zabudowy - 0,3, ograniczy to możliwości lokalizowania zabudowy i zmniejszy możliwości retencyjne terenu.	
		8. wielkość nowo wydzielanych działek 1000 m ²		F7.U/P		x		x	Obecnie: F6.U/P. Powierzchnia zgodna ze standardami przyjętymi w gminie. Jw.	
		9. długość elewacji do 70 m				x		x		

19.	2008.01.28	<ol style="list-style-type: none"> wykreślenie „Trasy Mostowej” z projektu planu wykreślenie z planu lokalizację masztów/nadajników telefonii komórkowej wprowadzenie do planu komunikacji rowerowej 				4.G		x	x	x	<p>Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Podjęcie uchwały o odstąpieniu do sporządzenia planu na części terenu „Trasy Mostowej”, pozostały 2 niewielkie fragmenty.</p> <p>Obecnie: również F1.U.</p> <p>Plan nie zakazuje budowy ścieżek rowerowych i jest to element „wyposażenia” pasa drogowego „na poziomie projektu budowlanego.</p> <p>Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Podjęcie uchwały o odstąpieniu do sporządzenia planu na części terenu „Trasy Mostowej”, pozostały 2 niewielkie fragmenty.</p> <p>Obecnie: A4-A6,8MN, A9,C1-C3,C5-C7.U/MN. Przyjęte dla terenów A7, A8, A9, A10 – częściowo, C1, C2, C3. Konieczne jest zapewnienie podstawowych usług (nieuciążliwych) w rejonie osiedla Hepi. (pozostawiono C5-7.U/MN)</p> <p>Wycinkę drzew jest regulują przepisy odrębne.</p> <p>Zasady czystości w gminie regulują przepisy gminne. Zasady organizowania placu budowy określa prawo budowlane.</p> <p>Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Wyłączono z obszaru planu większość „Trasy Mostowej”, pozostały 2 niewielkie fragmenty.</p> <p>Obecnie: C8.U/MN, C9.U. Zapis zgody ze: wskazaniami programowymi dla gmin pozawarszawskich. Przewiduje on zapewnienie 35 m.p. na 100 zatrudnionych. Ostatecznie nastąpiła zmiana funkcji.</p> <p>Obecnie: również F1.U.</p>
20.	2008.01.28	<ol style="list-style-type: none"> wykreślenie „Trasy Mostowej” z projektu planu zmiana przeznaczenia terenów A7, A8, A9, A10, C1, C2, C3, C9, C10, C11 MN/U na tereny MN wprowadzenie zapisu o zakazie wycinki drzew bez zgody Gminy i powiadomienia sąsiadów działki wprowadzenie zapisu o ustawieniu pojemników na śmiecie, toalet z wymiennymi zbiornikami dla pracujących na budowie oraz wprowadzenie zapisu o obowiązku grodzenia placu budowy wprowadzić zapisy do Trasy Mostowej: <ol style="list-style-type: none"> wysokość barier ochronnych min. 5m, obowiązek nasadzenia drzew, prowadzenie robót budowlanych bez naruszenia struktury lasu zwiększenie miejsc parkingowych na 100 wykreślenie z planu możliwość lokalizacji masztów oraz nadajników telefonii komórkowej 			4.G	A7, A8, A9, A10, C1, C2, C3, C9, C10, C11 MN/U	x	x	x	<p>Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Podjęcie uchwały o odstąpieniu do sporządzenia planu na części terenu „Trasy Mostowej”, pozostały 2 niewielkie fragmenty.</p> <p>Obecnie: A4-A6,8MN, A9,C1-C3,C5-C7.U/MN. Przyjęte dla terenów A7, A8, A9, A10 – częściowo, C1, C2, C3. Konieczne jest zapewnienie podstawowych usług (nieuciążliwych) w rejonie osiedla Hepi. (pozostawiono C5-7.U/MN)</p> <p>Wycinkę drzew jest regulują przepisy odrębne.</p> <p>Zasady czystości w gminie regulują przepisy gminne. Zasady organizowania placu budowy określa prawo budowlane.</p> <p>Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Wyłączono z obszaru planu większość „Trasy Mostowej”, pozostały 2 niewielkie fragmenty.</p> <p>Obecnie: C8.U/MN, C9.U. Zapis zgody ze: wskazaniami programowymi dla gmin pozawarszawskich. Przewiduje on zapewnienie 35 m.p. na 100 zatrudnionych. Ostatecznie nastąpiła zmiana funkcji.</p> <p>Obecnie: również F1.U.</p>	

8.	wprowadzenie obowiązku wybudowania tunelu dla pieszych łączącego osiedle z lasem pod Trasą Mostową	4.G						x	x	Obecnie: 4.KDG, 5.KDG (pozostały fragmenty „Trasy Mostowej”) Plan nie zakazuje budowy takich obiektów, jest to element „wyposażenia” na poziomie projektu budowlanego.
9.	wprowadzenie obowiązku wybudowania tunelu dla pieszych łączącego osiedle z lasem pod Obwodnicą Jabłonna	1.GP						x	x	Wprowadzono zapis po drugim wyłożeniu „na terenie 1.KDGP nakazuje się wykonanie przejścia pieszego” – uzgodnienie z Zarządem Województwa Mazowieckiego z dnia 19 kwietnia 2010r.
10.	usunięcie zapisu w §11 ust. 2 pkt13 oraz §12 ust. 2 pkt 13 „o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora”					x			x	zapis został wykreślony na terenach U, pozostał wyłącznie na P/U.
11.	wprowadzenie zapisu o budowie ścieżek rowerowych							x	x	Plan nie zakazuje budowy ścieżek rowerowych i jest to element „wyposażenia” pasa drogowego „na poziomie projektu budowlanego.
12.	wprowadzenie zakazu stawiania bilbordów i reklam na terenie osiedla							x	x	Dopuszczone są reklamy na elewacjach budynków wyłącznie związane z działalnością prowadzoną na działce.
13.	wprowadzenie zakazu stawiania bilbordów i innych reklam o wys. powyżej 4m oraz 4m ²							x	x	Przyjęta, możliwe są 2 m ² oraz do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją.
14.	dla terenów usługowych wprowadzenie							x	x	Zachować zabudowę o większej kubaturze ze względu na ochronę akustyczną terenów sąsiednich.
15.	1) wysokości do 9 m, 2) długości całkowitej do 20m 3) powierzchni biologicznie czynnej do 50%									Uwaga częściowo przyjęta w zakresie 50% pow. biologicznie czynnej w granicach WOCHK.
16.	wprowadzenie pasa ochronnego pomiędzy planowaną Trasą Mostową a osiedlem mieszkaniowym oraz Obwodnicą a Osiedlem							x	x	pas zieleni musiałby być zlokalizowany na terenach mieszkaniowych. Rozwiązanie ochrony akustycznej od obwodnicy będzie zaprojektowane na etapie projektu budowlanego.
17.	wprowadzenie zapisów umożliwiających korzystanie przez mieszkańców z terenu objętego planem z okolicznych terenów cenny przyrodniczo.							x	x	Sieć komunikacyjna jest wystarczająca, a odcinki dróg publicznych mają odpowiednie parametry.
18.	zwiększenie miejsc parkingowych przy cmentarzu							x	x	Uwaga bezzasadna plan nie ogranicza korzystania z terenów przyrodniczych.
19.	likwidacja dróg prowadzących do osiedla D4.KDW i części 16.KDD							x	x	Wprowadzono zapis o konieczności lokalizowania m.p. na terenie cmentarza. ok 180. (7 m. p. na 1 ha cmentarza).
20.	przeznaczenie terenów wzdłuż 12.KDD wyłącznie jako mieszkaniowe							x	x	Obecnie: 18.KDD. Uwaga uwzględniona częściowo. Likwidacja D4.KDW.

1	22.07.2009	Zmiana przebiegu drogi 9.KDL i 15.KDD zgodnie z załącznikiem	9.KDL, 15.KDD, C8.U/M/N	x	x	x	Koniętność utrzymania płynności komunikacyjnej, prawidłowego włączenia drogi 9.KDL do projektowanej drogi 36.KDL na terenie m.p.zp gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna (uchwała Nr XLI/349/2005 Rady Gminy Jabłonna 31 sierpnia 2005r.). Optymalne rozwiązanie z punktu widzenia układu skrzyżowań. W przypadku gdy tereny są zabudowane, realizacja tego ustalenia leży po stronie inwestora dróg KDGP i KDG, zostały wprowadzone standardy akustyczne, zgodne z obowiązującymi przepisami jakie należy utrzymać. Parametr usług jest zgodny ze standardami przyjętymi w gminie. Dotyczy zapisu: „w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się: możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.” Punkt do którego proponowano wprowadzić zapis został wykreślony w całości.
2	31.07.2009	1. wprowadzenie ograniczeń dot. izolacyjności akustycznej domów od dróg KDG i KDGP 2. zwiększenie liczby miejsca postojowych dla usług 3. Ust. 7 pkt. 3b dodanie zapisu „po przedstawieniu analizy potwierdzającej niemożność wyboru innej trasy zapobiegającej ograniczeniu prawa własności” 4. Ust. 2 pkt. 19a, nieczytelnie zapis „lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, wewnątrznych i ciągów pieszo – jezdnych, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m 5. wprowadzenie zapisu o połączeniu terenu A, B, C z rejonem E i F dla ruchu pieszego. 6. Ust. 7 pkt. 11c – wprowadzenie zapisu „nakazuje się lokalizowanie nowych miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp z dróg publicznych” 7. wprowadzenie analogicznie zapisów w innych paragrafach	KDGP	x	x	x	Zmiana z: „lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m” na „lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnątrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m”. Wprowadzono zapis o nakazie realizacji przejścia pieszego na terenie 1.KDGP. Ustalenie nie oznacza konieczności zmiany istniejącego sposobu zagospodarowania działki wykonanego zgodnie z uzyskanym wcześniej pozwoleniem na budowę. Częściowo uwzględnione, zgodnie z powyższym rozpatrzeniem.

3	14.08.2009	<p>8. uchwała jest niespójna z „Prognozą oddziaływania na środowisko” w zakresie źródeł hałasu i zanieczyszczenia środowiska</p> <p>1. §5 pkt.4 – po słowach „wynikające z odrębnych przepisów” dodać spójnik „i” „działka budowlana” należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów aktów prawa miejscowego;</p> <p>2. przeanalizowanie wszystkich definicji z §5</p> <p>3. zmienić definicję „powierzchnia biologicznie czynna” zgodnie z rozporządzeniem</p> <p>4. w definicji „przeznaczenie podstawowe” sprecyzować jakiej powierzchni dotyczy</p> <p>5. zmienić definicję „usługa nieuciążliwa”</p> <p>6. zmienić zakres nachylenia połaci dachowych na „w zakresie 15°-45°”</p> <p>7. w całym tekście zamienić słowo „wolnostojących” na „wolno stojących”</p> <p>8. zaprojektowanie po obu stronach drogi 13.KDD terenów U/MN</p> <p>9. dopuścić zabudowę również w układzie bliźniaczym i min. pow. działek 750m²</p> <p>10. w §6.5pkt.4b i c (oraz analogiczne w innych par.) po słowach „pod infrastrukturę techniczną” w miejscu „i” użyć spójnika „lub” („dopuszcza się możliwość wydzielenia działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy: działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną i poszerzenie dróg”)</p>							x	<p>Nie wskazano elementów niespójnych. Projekt prognozy i planu zostały uzgodnione w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami.</p> <p>Definicja „działki budowlanej” została usunięta z projektu uchwały.</p>
									x	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona z powodu konieczności utrzymania faktycznych powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Definicja uwzględniona (powierzchnia użytkowa dla zabudowy i terenu w wypadku działki).</p> <p>Zakres spadku dachów został skorygowany z 25° na 20°, zgodnie ze standardem przyjętym w gminie.</p> <p>W poprzednim wyłożeniu mieszkańcy osiedla „HePi” złożyli wniosek o likwidację funkcji usługowej. W związku z powyższym uwagi nie uwzględniamy.</p> <p>Zachowanie jednolitego charakteru obszaru, barka zgody mieszkańców osiedla „HePi” podczas wyłożenia pierwszego.</p> <p>Spójniki zostały zmienione w lit. b, c</p>

<p>11. w §6.7pkt.5d (oraz analogiczne w innych par.) w miejscu „możliwość odprowadzanie” użyć słów „możliwość odprowadzania” („możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci”)</p>	<p>wszystkie tereny</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Zapis został przededagowany, w wyniku czego usunięto błąd stylistyczny.</p>
<p>12. w §7.5pkt.1 wykreślić „warsztatów samochodowych i myjni samochodowych, handlu hurtowego” („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetworzeniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego”)</p>	<p>F3.MN/U, F7.MN/U</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Zbyt duża ilość zabudowy mieszkaniowej aby wprowadzić obiekty o uciążliwości jaką noszą warsztaty i myjnie samochodowe. Funkcję takie można lokalizować na terenach sąsiednich U/P.</p>	
<p>13. w §8.6pkt.1 wykreślić „gastronomii i rozrywki” („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetworzeniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki inwestycyjnej, na której są prowadzone”)</p>	<p>A2.U/MN, A3.U/MN, A9.U/MN, C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN, C8.U/MN, D3.U/MN</p>	<p>x</p>	<p>x</p>		
<p>14. w §9.1a wykreślić „nieuciążliwych” („przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe”)</p>	<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	<p>x</p>	<p>x</p>		
<p>15. wykreślić §9.5pkt.5 („nakazuje się uzgadnianie podziałów geodezyjnych bezpośrednio przylegających do terenu: KDGP z właściwym zarządem dróg wojewódzkich”)</p>		<p>x</p>	<p>x</p>		
<p>16. zmienić §9.6pkt.1 („zakaz lokalizowania na terenach: A1.U, C9.U, D1.U, D2.U usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetworzeniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki inwestycyjnej, na której są prowadzone”) na „zakaz lokalizowania na terenach A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, F1.U i F1.U usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetworzeniem odpadów”</p>		<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona, dopuszczono na wszystkich terenach gastronomię.</p>	

<p>17. wykreślić §9.6pkt.2 („na terenach: E1.U, F1.U dopuszcza się lokalizowanie usług handlu hurtowego”)</p>	<p>E1.U, F1.U</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Możliwość lokalizowania handlu hurtowego została utrzymana.</p>
<p>18. w §9.7.pkt.2 po słowach „wydzielenia geodezyjnego i budowy” dodać słowo „bezpośrednich”</p>	<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Nie ma uzasadnienia</p>
<p>19. zmienić §10.3.pkt.2 („zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenu: F4.U/P, gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej”)</p>	<p>F4.U/P, F6.U/P</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Zapis został przereformowany Zmiana z: „zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenu: F4.U/P, gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej” na: „zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu”.</p>
<p>20. z §10.6.pkt.1 („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów”) usunąć „uciążliwych oraz”</p>		<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	
<p>21. z 10.7.pkt.6f („możliwość odprowadzania ścieków z budynków do szpitalnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, za wyjątkiem warunku ustalonego § 10 ust. 7 pkt 7 lit. g;” [g] w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpływowych zbiorników”) usunąć zapis „za wyjątkiem warunku ustalonego § 10 ust. 7 pkt 7 lit. g;” [g] w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpływowych zbiorników”</p>		<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	

	<p>22. wykreślić §10.7pkt.6g i j „w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpornych zbiorników” i „w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów możliwość prowadzenia działalności wyłącznie po podłączeniu budynków do sieci kanalizacyjnej lub po budowie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków”</p> <p>23. w §12.7pkt.1b („dla terenu 1.KDGP (część obwodnicy Jabłonna) powiązanie od zachodu z węzłem komunikacyjnym „Trasy Mostowej” i dróg gminnych”) na końcu dodać „drogi publicznej nr 630”</p> <p>24. w §12.7pkt.1d („dla terenu 5.KDG (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od południa z węzłem komunikacyjnym planowanej obwodnicy Jabłonna i dróg gminnych”) na końcu dodać „drogi publicznej nr 630”</p>						<p>Nie dopuszcza się grupowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków. Zapis zmieniono z: w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpornych zbiorników na: dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, alestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji wyłączenie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi.</p> <p>Węzeł „Trasy mostowej” jest ogólnym stwierdzeniem, zawierającym w sobie między innymi obwodnicę i drogę 630.</p> <p>Węzeł „Trasy mostowej” jest ogólnym stwierdzeniem, zawierającym w sobie między innymi obwodnicę i drogę 630.</p>
WYŁOŻENIE 03							
<p>1. 28.07.2010</p> <p>2. 11.08.2010</p>	<p>Dopuszczenie zabudowy w układzie bliźniaczym, minimalna wielkość działki pod zabudowę bliźniaczą min. 800 m², min. szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej 15 m</p> <p>1. likwidacja terenu 4.KDG i przeznaczenie np. na teren publiczny</p> <p>2. przeznaczenie tylko pierwszego rzędu działek pod zabudowę U/MN od drogi 10.KDD</p> <p>3. przeznaczenie tylko pierwszego rzędu działek pod zabudowę U/MN od drogi 6.KDZ</p>	<p>45</p> <p>A4MN, C1MN</p> <p>4.KDG</p> <p>A2.U/MN, A3.U/MN</p> <p>A9.U/MN</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>Dopuszczenie zabudowy w układzie bliźniaczej na terenach C1.MN, A4.MN (na terenie C1.MN istnieje zabudowa bliźniacza).</p> <p>Niezdgodność ze studium.</p> <p>Znaczna część usług na wniosek mieszkańców została usunięta. W chwili obecnej jest to minimum jakie należy zachować. Uwaga nie została wniesiona przez właścicieli tych działek.</p> <p>Znaczna część usług na wniosek mieszkańców została usunięta. W chwili obecnej jest to minimum jakie należy zachować. Uwaga nie została wniesiona przez właścicieli tych działek.</p> <p>Ponadto funkcja usługowa ma stanowić naturalny ekran od ul. Chotomowskiej.</p>	

3.	12.08.2010	198	21.KDD	x	x	x	x	Plan nie ogranicza korzystania z terenów przyrodniczych.
								Teren ustalony w porozumieniu z przysiężym zarządcą drogi.
								Obiekty produkcyjne są dopuszczone w znacznej odległości od osiedla Hępi, na południe od obwodnicy i cmentarza.
								Brak możliwości innego przebiegu.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Przemysław Przewoźnik

RADA GMINY
05-110 Jabłonna
woj. mazowieckie

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LIV/577/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 3 listopada 2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r, Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2, pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r., Nr 249, poz.2104 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)/ bądź powierzchnia
1.	urządzenie pasa drogowego ulicy 21.KDD	14m x 800 mb
2.	urządzenie części pasa drogowego ulicy 20.KDD	pow. ok. 470 m ²
3.	urządzenie pasa drogowego ulicy 19.KDD	10m x 375 mb
4.	urządzenie pasa drogowego ulicy 18.KDD	10m x 660 mb
5.	urządzenie części pasa drogowego ulicy 17.KDD	pow. ok. 220 m ²
6.	urządzenie pasa drogowego ulicy 16.KDD	10 x 408 mb
7.	urządzenie pasa drogowego ulicy 15.KDD	10m x 480 mb
8.	urządzenie pasa drogowego ulicy 14.KDD	12m x 140 mb
9.	urządzenie pasa drogowego ulicy 13.KDD	12m x 125 mb
10.	urządzenie pasa drogowego ulicy 12.KDD	10m x 330 m
11.	urządzenie pasa drogowego ulicy 11.KDD	10m x 310 m
12.	urządzenie części pasa drogowego ulicy 10.KDD	pow. ok. 200 m ²
13.	urządzenie pasa drogowego ulicy 9.KDL	12m x 886 m
14.	urządzenie części pasa drogowego ulicy 8.KDL	pow. ok. 300 m ²
15.	kanalizacja	5200 mb
13.	wodociąg	5200 mb
14.	kanalizacja deszczowa	5200 mb
15.	oświetlenie	5200 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo Energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 3.1.Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) z kredytów i pożyczek bankowych,
- e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych,

3.2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3.3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in.:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

3.4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych/ oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Jabłonna, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Przemysław Przewoźniczek