

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/294/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 listopada 2008 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy: ulica Modlińska, od wschodu: granica obrębu wsi Skierdy, od południa i zachodu: granica działki o nr ewid.152.

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

4. 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.

§ 2. 1. W planie określa się:

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

2. W planie nie określa się:

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

§ 3. 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 intensywnej oznaczone symbolem: MNi;
- 3) teren zabudowy usług oznaczony symbolem: U;
- 4) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: U/MN;
- 5) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczone symbolem: U/MNi;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem: ZU;

- 7) teren obiektów hydrotechnicznych oznaczone symbolem: WH;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: KDW;
- 11) tereny komunikacji pieszo – jezdnej oznaczone symbolem: KPJ;
- 12) tereny komunikacji pieszo – rowerowej oznaczone symbolem: KPR;
- 13) teren komunikacji samochodowej i infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczony symbolem: KS/Ł.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

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

- 1) granica wsi;
- 2) granica strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – ochrony urbanistycznej;
- 4) strefa potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwana: wodą stuletnią;
- 5) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 6) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 9) słupowa stacja trafo;
- 10) przepompownia ścieków;
- 11) oś drogi;

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

- 1) „**droga w liniach rozgraniczających**” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) „**działka**” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „**infrastruktura techniczna**” należy przez to rozumieć: uzbrojenie terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) „**maksymalna wysokości zabudowy**” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) „**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 7) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 8) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 9) „**powierzchnia zabudowy**” należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 10) „**proponowana granica działki**” należy przez to rozumieć: proponowaną linię podziału na działki o orientacyjnym przebiegu, niebędącą obowiązującym ustaleniem planu;
- 11) „**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;

- 12) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział stanowi powyżej 60% powierzchni użytkowej zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub terenów;
- 13) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 14) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 15) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 16) „usługa nieuciążliwa” należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

- 1) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo–jezdnych i pieszo–rowerowych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 3) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, o których mowa w pkt 2) lit. a) i b).

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu,
- 2) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem stosowania na projektowanej sieci hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie unieszkodliwiania ścieków:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 2) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) 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;
- 6) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów: U, U/MNi, U/MN;
- 2) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 4) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) nakazuje się stosowania indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło, tj.: 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.

8. W zakresie obsługi telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.
- 2) na terenach: **MN**, **MNi** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDL**, **2.KDL**;

- b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **2.KDD, 3.KDD, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 1.KPJ, 2.KPJ;**
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
 - 4) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 6) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterach budynków;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
 - 8) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
 - 9) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
 - 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
 - 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 15) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy jako materiału wykończeniowego;
 - 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) lokalizowania reklam na działkach wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie;
 - d) lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 1m^2 ;
 - e) utrzymanie łącznej powierzchni reklamowej na terenie nieruchomości nieprzekraczającej 2m^2 ;
 - 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - 18) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
 - 19) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 20) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
 - 21) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m i więcej niż jednej działki;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
 - 22) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych dla terenów:

- a) 1.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDW, 3.KDW;
- b) 2.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDW, 3.KDW;
- c) 3.MN z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDD, 3.KDW, 4.KDW;
- d) 4.MN z terenu oznaczonego symbolem: 1.KDL, 2.KDD, 3.KDW, 4.KDW;
- e) 5.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDD, 1.KPJ;
- f) 6.MN z terenów oznaczonych symbolami: 5.KDW, 6.KDW, 8.KDW, 2.KPJ;
- g) 7.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 6.KDW, 7.KDW, 2.KPJ;
- h) 8.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW;
- i) 9.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 3.KDD, 8.KDW;
- j) 10.MN z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDL.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% powierzchni działki zlokalizowanej poza terenem WOCHK;
 - b) 70% powierzchni działki zlokalizowanej na terenie WOCHK;
- 2) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) teren oznaczony symbolem: 10.MN w całości 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 7.MN, 8.MN, 9.MN znajdują się zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-64/53 oraz AZP 53-64/54), dla których ustala się ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej, na obszarze których obowiązuje:
 - a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
 - b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności;
 - c) nakaz przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

- 1) tereny: 7.MN w całości oraz 5.MN, 6.MN, 8.MN częściowo znajdują się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnej.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - 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 przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomi i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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 symbolami: 1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 6.MNi, 7.MNi ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane lokale usługowe;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MNi;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 1.KDL, 2.KDL;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 1.KDD, 3.KDD, 1.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 2.KPR, 3.KPR, 4.KPR, 1.ZU;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 6) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterach budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

- 8) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 45° ;
 - 9) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
 - 10) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 12) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
 - 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 15) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy jako materiału wykończeniowego;
 - 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) lokalizowania reklam na działkach wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie;
 - d) lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 1m^2 ;
 - e) utrzymanie łącznej powierzchni reklamowej na terenie nieruchomości nieprzekraczającej 2m^2 ;
 - 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
 - 18) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
 - 19) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 20) nakazuje się zapewnić 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 35m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
 - 21) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m i więcej niż jednej działki;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
 - 22) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla terenów:
 - a) 1.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 3.KDD, 9.KDW;
 - b) 2.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 3.KDD, 9.KDW, 13.KDW;
 - c) 3.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW;
 - d) 4.MNi z terenu oznaczonego symbolem: 9.KDW, 11.KDW, 12.KDW;
 - e) 5.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 9.KDW, 12.KDW, 13.KDW;
 - f) 6.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDL, 1.KDD, 1.KDW;
 - g) 7.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 1.KDW;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
 - 2) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o

odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: 1.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 7.MNi częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki:
 - 750 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym;
 - 500 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 15 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, 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 przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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 symbolami: 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/MN;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;

f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 3.KDW, 5.KDW, 8.KDW, 2.KPJ**;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 5) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej w przypadku wcześniejszej lub równoczesnej realizacji zabudowy usługowej;
- 7) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 9) dla zabudowy: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 10) dla zabudowy z funkcją usługową dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 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 w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połączeniach;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy jako materiału wykończeniowego;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) zakazuje się umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach.
- 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokół pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów oraz ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem: **1.KDD**;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanego siatki drucianej;
- 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) usługowej i usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
 - c) gospodarczej i garażowej: 5 m;

- 21) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 22) nakazuje się zapewnić miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 23) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m i więcej niż jednej działki;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 24) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi dla terenów:
- 1.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 1.KDD, 3.KDW**;
 - 2.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDW**;
 - 3.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 1.KPJ**;
 - 4.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 5.KDW, 8.KDW, 2.KPJ**;
 - 5.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 3.KDD, 8.KDW**;
- 25) zakazuje się tworzenia nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej – ul. Modlińskiej, znajdującej się poza obszarem planu, z zastrzeżeniem: do czasu realizacji drogi oznaczanej symbolem: **1.KDD** dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejących zjazdów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usługowo – mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- teren oznaczony symbolem: **5.U/MN** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- tereny: **3.U/MN, 4.U/MN** częściowo znajdują się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - minimalnej szerokości frontu działki: 30 m;
 - kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;

- 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 przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U/MNi, 2.U/MNi ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
 - b) budynki gospodarcze;
 - c) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/MNi;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 1.KDD, 3.KDD, 9.KDW, 10.KDW, 1.KPR, 1.ZU;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 4) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej w przypadku wcześniejszej lub równoczesnej realizacji zabudowy usługowej;
- 6) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 8) dla zabudowy: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 45°;

- 9) dla zabudowy z funkcją usługową dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 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 w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 13) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 16) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy jako materiału wykończeniowego;
- 17) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) zakazuje się umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach.
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów oraz ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem: **1.KDD**;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 19) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) usługowej i usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
 - c) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 20) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 21) nakazuje się zapewnić miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 22) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla terenów:
 - a) **1.U/MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 3.KDD, 9.KDW**;
 - b) **2.U/MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 9.KDW, 10.KDW**;
- 23) zakazuje się tworzenia nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej – ul. Modlińskiej, znajdującej się poza obszarem planu, z zastrzeżeniem: do czasu realizacji drogi oznaczanej symbolem: **1.KDD** dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejących zjazdów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usługowo – mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren oznaczony symbolem: 1.U/MNi częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnej.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki:
 - 1000 m² pod zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową i mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, 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 przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: U;
 - c) zieleni urządzona;
 - d) obiekty małej architektury;

e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDL** oraz od północnej granicy planu;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDD**;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 45°;
- 3) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 4) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 5) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 6) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 7) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) zakazuje się umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach.
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów oraz ogrodzeń od strony drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 12) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 13) nakazuje się zapewnić miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 5 miejsc postojowych na 10 użytkowników jednocześnie w usługach sportu i rekreacji;
 - d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
 - g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - h) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 14) zakazuje się wydzielania geodezyjnego i budowy dojazdów do działek z terenu drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza obszarem planu;
- 15) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDL**, **1.KDD**;

- 16) zakazuje się tworzenia nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej – ul. Modlińskiej, znajdującej się poza obszarem planu, z zastrzeżeniem: do czasu realizacji drogi oznaczanej symbolem: 1.KDD dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejących zjazdów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP);
- 2) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnej;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 28 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - 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 przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZU ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) ścieżki rowerowe i piesze;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 2) zakazuje się grodzenia.
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
 - 2) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WH ustala się:

- 2. przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren obiektów hydrotechnicznych – wał przeciwpowodziowy;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) ścieżki rowerowe i piesze;
 - b) infrastruktura techniczna.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 2) zakazuje się grodzenia.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

Rozdział 4

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD ustala się:

- 1. przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - drogi publicznej klasy lokalnej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL;
 - drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD;
 - b) przeznaczenie towarzyszące:
 - obiekty małej architektury;
 - zieleń urządzonej;
 - infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem: 1.KDL znajduje się zabytek archeologiczny (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-64/53), dla którego ustala się ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej, na obszarze której obowiązuje:

- a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne;
- c) nakaz przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren oznaczony symbolem: **1.KDL** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- 1) teren: **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 1.KDD, 3.KDD** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

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

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL** powiązanie od północy z istniejącą drogą wojewódzką nr 630 – ul. Modlińską, od wschodu – z drogą lokalną na terenie wsi Rajszew;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDL** powiązanie od północy z istniejącą drogą wojewódzką nr 630 – ul. Modlińską, od wschodu z układem komunikacyjnym dróg na terenie wsi Rajszew;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 0,5 m i zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m oraz 7 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do m;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10 m;
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10 m oraz 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem: **7.KDW** znajduje się zabytek archeologiczny (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-64/53), dla którego ustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej, na obszarze której obowiązują:

- a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne;
- c) nakaz przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **9.KDW, 12.KDW** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) tereny: **5.KDW, 6.KDW, 7.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: **5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: **6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem: **7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem: **8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem: **9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem: **10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem: **11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) dla terenu oznaczonego symbolem: **12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - m) dla terenu oznaczonego symbolem: **13.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 9 m;

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciągi pieszo - jezdne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 6 m;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 8 m;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciągi pieszo - rowerowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren oznaczony symbolem: **3.KPR** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

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

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na: 2,5 m;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na: 2,5 m;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **3.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na: 2,5 m;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: **4.KPR** szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na: 2,5 m;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KS/IŁ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) komunikacja samochodowa – parking powierzchniowy;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z telekomunikacją;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z telekomunikacją);
 - c) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 6 m² w ramach jednej działki;
 - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - c) umieszczania reklam maksymalnie na wysokości 8 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;
 - d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
- 2) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ściąg widoczności w obrębie skrzyżowań;

- c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów oraz ogrodzeń od strony drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się zjazdy do działki z terenu oznaczonego symbolem: 1.KDD.
- 7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowych o pow. zabudowy nie większej niż 6 m² i wysokości do 3,5 m.

Rozdział 5 Przypisy końcowe

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Włodzimierz Kowalik



NOTYS JE ETUDIUM UMARUNKOWANI UMIEBUNKOW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABLONNA



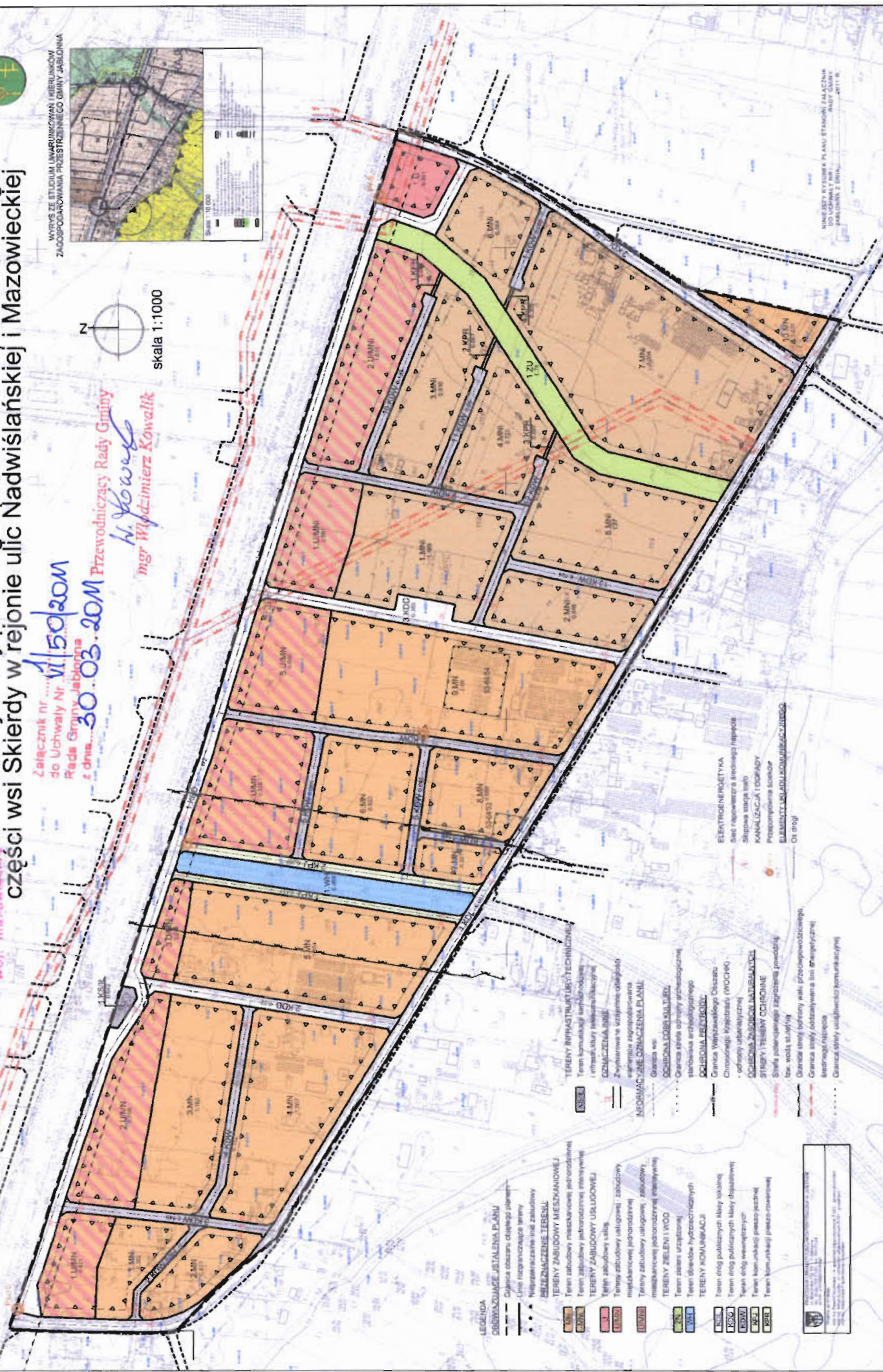
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej

Załącznik nr 1/150/20M
do Uchwały Nr VI/150/20M
Rada Gminy Jablonna
z dnia 30.03.20M
Przewodniczący Rady Gminy
H. Kowalski
mgr *Włodzisław Kowalik*



skala 1:1000

RADA GMINY
05-110 Jablonna
woj. mazowiecki



- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE JESTENIA PLANU**
- Linia czerwona - granica obszaru objętego planem
 - Linia czarna - linia rozgraniczająca tereny
 - Linia zielona - rozgraniczanie i od. zabudowy
 - Linia niebieska - rozgraniczanie terenów
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- 1.00 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2.00 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 3.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 4.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej
 - 5.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
 - 6.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
 - 7.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
 - 8.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
 - 9.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
 - 10.00 - Teren zabudowy usługowej i rekreacyjnej (mieszkalno-usługowej)
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- 11.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 12.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 13.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 14.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 15.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 16.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 17.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 18.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 19.00 - Teren zabudowy usługowej
 - 20.00 - Teren zabudowy usługowej
- TERENY ZIELENI I WOD**
- 21.00 - Teren zielony ogólny
 - 22.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 23.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 24.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 25.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 26.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 27.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 28.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 29.00 - Teren zielony rekreacyjny
 - 30.00 - Teren zielony rekreacyjny
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- 31.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 32.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 33.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 34.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 35.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 36.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 37.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 38.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 39.00 - Teren infrastruktury technicznej
 - 40.00 - Teren infrastruktury technicznej
- INNE**
- 41.00 - Teren wodny
 - 42.00 - Teren wodny
 - 43.00 - Teren wodny
 - 44.00 - Teren wodny
 - 45.00 - Teren wodny
 - 46.00 - Teren wodny
 - 47.00 - Teren wodny
 - 48.00 - Teren wodny
 - 49.00 - Teren wodny
 - 50.00 - Teren wodny

NUMERY KOSZYKÓW PLANU STANOWIĄ ZŁĄCZNIK
POMIĘDZY 2. DZIAŁA
100-1011 K.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII/50/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r.
Rozstrzygnięcie 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 załącznik do uchwały nr VII/50/2011 z dnia 30 marca 2011r.			Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	2011-01-19	Likwidacja pasa zieleni z terenu działki	212/2, 211	1.ZU		•		•		Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	
2	2011-02-01	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
3	2011-02-01	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
4	2011-02-01	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
5	2011-02-01	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
6	2011-02-01	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
7	2011-02-02	Likwidacja drogi 1.KDW	216/4	1.KDW	•		•			Zgoda wszystkich właścicieli działek na likwidację drogi 1.KDW	
8	2011-02-03	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	
9	2011-02-03	Poszerzenie ulicy Lipowej symetrycznie do istniejącej osi ulicy		2.KDL		•		•		uwaga częściowo wykracz poza granicę opracowania mpzp	

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/50/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r.

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 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r., Nr 157, poz.1240 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)
1.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 1.KDD	10m x 1100mb
2.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 2.KDD	10m x 215mb
3.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 3.KDD	10 x 310mb
4.	kanalizacja	3100 mb
5.	wodociąg	3100 mb
6.	oświetlenie	1625mb

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

UZASADNIENIE

do uchwały nr VI/50/2011r. Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 26 listopada 2008r. nr XXVII/294/2008 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 02.04.2010r. W terminie przewidzianym nie wpłynął żaden wniosek.

W dniu 22.02.2010r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W związku ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U z 2010r Nr 106 poz.675) w dniu 09.08.2010r. przesłano zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

W dniu 31.08.2010r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, nie wydano opinii w sprawie projektu planu.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 04.10.2010r. oraz ponownie 23.11.2010r. do Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane pozytywne uzgodnienia i opinie.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 Nr 199 poz. 1227 z późn zm.). W dniu 06.07.2010r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym. W dniu 03.03.2010r. zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej i w obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu z możliwością składania wniosków do 02.04.2010r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 01.12.2010r. do dnia 14.01.2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu wpłynęło w terminie 9 uwag. Z czego 1 uwaga została przyjęta, pozostałe uwagi zostały odrzucone.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r.

Przewodniczący Rady Gminy
N. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skierdy w rejonie ulicy Nadwiślańskiej i Mazowieckiej.

Uchwała Nr VI/50/011 z 30.03.2011r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czyżewska Edyta	+			
2.	Gałęcka Teresa	+			
3.	Garbaczewski Zbigniew	+			
4.	Gontarska Iwona	+			
5.	Grzybek Mariusz	+			
6.	Jezierska Monika	+			
7.	Kowalik Włodzimierz	+			
8.	Kubalski Dariusz	+			
9.	Lindner Agata	+			
10	Majewska Bogumiła	+			
11	Saks Danuta	+			
12	Świątko Dorota	+			
13	Tomasz Wodzyński	+			
14	Zieliński Marek	+			
14	Zwierzchlewska Halina	+			
	Wynik głosowania	15	0	0	

Zestawienie sporządziła:
Danuta Majczak

