

UCHWAŁA Nr VI / 71 / 2007

Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 marca 2007r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
zachodniej części wsi Chotomów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr L/443/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 marca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwalonym uchwałą nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000, Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów, zwany dalej „planem”;

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy północna granica działki o nr ewid.149 oraz wzdłuż południowej granicy terenów PKP – działka o nr ewid.1016, od południa i zachodu granica obrębu wsi Chotomów, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy ulicy Partyzantów działki o nr ewid. 729/1 i zachodniej granicy działki 152 – z wyłączeniem działek o nr ewid. 219, 1030/1, 1030/2, 220/1, 220/2 i części działki o nr ewid. 247;

3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

1) "planie"

należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu będącym załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;

2) "rysunku planu"

należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

3) "terenie"

należy przez to rozumieć: obszar o określonej funkcji i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony unikatowym symbolem;

4) "przeznaczeniu terenu"

należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;

5) "podstawowym przeznaczeniu terenu"

należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu dominujące nad przeznaczeniem uzupełniającym dopuszczonym na danym terenie, wyrażone wskaźnikiem powierzchniowym lub procentowym;

6) "uzupełniającym przeznaczeniu terenu"

należy przez to rozumieć: uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu, poprzez wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego i wyrażone wskaźnikiem;

7) "działce budowlanej"

należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

8) "obowiązującej linii zabudowy"

należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, zgodnie z którą nakazuje się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

9) "nieprzekraczalnej linii zabudowy"

należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

10) "elewacji do specjalnego opracowania"

należy przez to rozumieć: wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;

11) "rzeźbie, akcencie plastycznym"

należy przez to rozumieć: element małej architektury, lub element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskany poprzez starannie ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów;

12) "terenie publicznym"

należy przez to rozumieć: obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

13) "urządzeniu reklamowym"

należy przez to rozumieć: reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;

14) "powierzchni biologicznie czynnej"

należy przez to rozumieć: część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne,

uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

15) "minimalnej powierzchni biologicznie czynnej"

należy przez to rozumieć: najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową: stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki;

16) "intensywności zabudowy"

należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji projektowanego budynków lub budynków, do powierzchni całkowitej działki;

17) "liczbie kondygnacji"

należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku;

18) "minimalnej (maksymalnej) szerokości frontu działki budowlanej"

należy przez to rozumieć: największą (najmniejszą) długość boku działki budowlanej przylegającą do linii rozgraniczającej z terenami: KDL, KDD, KDw, KPJ i KPR;

19) "zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej"

należy przez to rozumieć: budynki mieszkalne jednorodzinne, lokalizowane w układzie wolnostojącym wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;

20) "zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej-intensywnej"

należy przez to rozumieć: budynki mieszkalnictwa jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (przy czym na jednej działce budowlanej można wybudować tylko jeden segment budynku bliźniaczego lub szeregowego) wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;

21) "zabudowie usług oświaty"

należy przez to rozumieć: budynki oświaty, budynki i obiekty i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

22) "zabudowie usług administracji"

należy przez to rozumieć: lokalizację obiektów administracji publicznej, obiektów firm pocztowych oraz obiektów biurowych wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

23) "zabudowie usługowej"

należy przez to rozumieć: budynki handlu, gastronomii, usług, zakwaterowania turystycznego oraz budynki biurowe i konferencyjne, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

24) "usługi nieuciążliwe"

należy przez to rozumieć: działalności spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi, nie powodującą pogorszenia standardów środowiska w otoczeniu, między innymi w zakresie: zanieczyszczenia powietrza oraz wód gruntowych, hałasu, wibracji, zanieczyszczenia odpadami lub polami elektromagnetycznymi;

25) "zabudowie usług zdrowia"

należy przez to rozumieć: budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej z wykluczeniem: lecznic weterynaryjnych; domów pomocy i opieki społecznej, domów dziecka, domów rencisty, schronisk dla bezdomnych oraz hoteli robotniczych, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

26) "zabudowie usług sportu i rekreacji"

należy przez to rozumieć: budynki oraz obiekty sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

27) "urządzeniach infrastruktury technicznej"

należy przez to rozumieć: zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

§ 3. 1. Integralną część planu stanowią;

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

2. Obowiązujące ustalenia przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy:
 - a) określona;
 - b) nieprzekraczalna;
- 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNi – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
 - c) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
 - d) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
 - e) MNi/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową;
 - f) MN/ZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej zieleni leśnej;
 - g) U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - h) U/MNL – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
 - i) U/ZL - Tereny usług na działkach leśnych;
 - j) U – teren zabudowy usług;
 - k) UO – teren zabudowy usług oświaty;
 - l) UO/MN – teren zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - m) UK – teren zabudowy usług kultury;
 - n) UI – teren zabudowy usług innych;
 - o) UOI – teren zabudowy usług opieki społecznej;
 - p) UOI/MN – teren zabudowy usług opieki społecznej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - q) UZ/MN – teren zabudowy usług zdrowia i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - r) ZL – teren zieleni leśnej;
 - s) ZP – teren zieleni parkowej;
 - t) ZI/KS – teren zieleni izolacyjnej urządzonej wraz z towarzyszącymi parkingami;
 - u) KS – teren komunikacji samochodowej;
 - v) KSO – teren obsługi komunikacji samochodowej;
 - w) KK – teren kolei;
 - x) EE – teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - y) KDL, KDD – tereny dróg publicznych;
 - z) KDw – teren dróg wewnętrznych;
 - aa) KPJ – teren komunikacji pieszo – jezdnej;
 - bb) KPR – teren komunikacji pieszo – rowerowej;

3. Oznaczenia planu o charakterze postulatycznym:

- 1) scalanie i podział nieruchomości;
- 2) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;

4. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) oś drogi;
- 2) infrastruktura techniczna:
 - a) sieć napowietrzna średniego napięcia;
 - b) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) strefy ochronne:
 - a) obszar chronionego krajobrazu;
 - b) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
 - c) strefa oddziaływania linii napowietrznej średniego napięcia;

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) na obszarze planu obowiązuje przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) nakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu (linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne);
- 2) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachów ustala się:
 - a) nakaz stosowania dachów spadzistych (w tym: wielospadowych), o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu w zakresie: 25° - 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - b) zakaz sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;
 - c) nakaz stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - d) nakaz stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 3) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL: 8 m;
 - b) KDD: 6 m;
 - c) KDW: 5 m;
 - d) KPJ: 3 m;
 - e) KS: 6m;
 - f) ZP: 5 m;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się:
 - a) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
 - b) zakaz budowy garaży przed elewacją frontową budynku;
 - c) zakaz budowy garaży, jako tymczasowych obiektów budowlanych wykonanych z elementów prefabrykowanych;
 - d) nakaz zharmonizowana kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na tych samych działkach;
 - e) wysokość zabudowy 1 kondygnacja, maksymalnie 5 m;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji ustala się:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki, w tym: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - b) zakaz stosowania elewacji z okładzin typu siding;

- 6) w zakresie lokalizowania ogrodzeń ustala się:
- a) nakaz stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m na granicach działek sąsiadujących z terenami publicznymi;
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń o minimalnej ażurowości 40 %;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z siatki drucianej i prefabrykatów betonowych, na granicy działki od strony terenów publicznych;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń uniemożliwiających migrację niewielkich przedstawicieli fauny;
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń zasłaniających pola widoczności na skrzyżowaniach, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów;
 - f) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - g) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 cm od gazociągu.

7) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:

- a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach, i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości niższej niż 4 m, licząc od poziomu terenu, do ich najbliższej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, których treść związana jest z działalnością prowadzona na terenie, na którym te urządzenia reklamowe są zlokalizowane;
- c) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych, montowanych na nośniku lub trwale związanych z gruntem, o powierzchni planszy większej niż 6 m²;
- d) dopuszczenie lokalizowania 1 szt. planszy reklamowej na jednym, wolnostojącym nośniku reklamy;

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

- 1) obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu;
- 2) na obszarze planu znajdują się: strefa „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
- 3) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego obszaru planu, ustala się:
- 4) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
- 5) zasadę kompensacji: za każde wycięte (zdrowe) drzewo obowiązuje nasadzenie zamienne w ilości nie mniejszej niż 1 sztuka dowolnego gatunku iglastego lub liściastego, w wieku co najmniej 4 lat;
- 6) do terenów A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN przylega od strony wschodniej projektowana droga główna przyspieszona (poza obszarem planu), która stanowić będzie źródło uciążliwości;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy oraz kompozycji przestrzennej powstałej przed 1945 rokiem, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na terenie objętym planem nie występują strefy obserwacji archeologicznej oraz ochrony konserwatorskiej;
- 3) na terenie objętym planem nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej;

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego, ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDL, KDD, UO, KS, UO/MN;
- 2) jako obszary możliwe do realizacji celu publicznego, ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDW, KPJ, KPR, ZP;

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej, na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie lokalizowania budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
 - c) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych, na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - d) na obszarze planu oznaczone są strefy 50m i 150m sanitarne cmentarza, znajdującego się poza obszarem planu;

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st (z tolerancją: plus/minus 20 st), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na działkach niespełniających ustaleń w zakresie minimalnych wielkości działek i wielkości frontów, pod warunkiem że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnej decyzji;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji lub zieleni parkowej;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie) lub, gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy czym działką uzyskana w wyniku tego podziału, i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości oraz szerokości frontu określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów oraz działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg:
 - a) klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: KDL;
 - b) klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu: KDD;
 - c) klasy dojazdowej – wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu: KDW;
 - d) ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu: KPJ;
- 2) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
 - a) zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych węższych niż: 5 m dla dojazdu do 2 działek, 6 m dla dojazdu do 6 działek, 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) zakaz tworzenia na wydzielonych dojazdach do działek placów do zawracania samochodów mniejszych niż: o promieniu 6 m dla dojazdów o długości do 150 m, o promieniu 8 m dla dojazdów o długości powyżej 150 m;
 - c) dopuszczenie lokalizowania w pasie drogowym i na terenach obsługi komunikacji samochodowej urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - d) dopuszczenie poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu, ponad wyznaczone parametry szerokości, za zgodą właścicieli gruntów, których to poszerzenie dotyczy;
- 3) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca parkingowe (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach działki budowlanej, na której ten budynek stoi;

- b) minimalnie: 2 miejsce parkingowe na każde 35 m² użytkowej powierzchni usługowej budynku, nie wliczając w to miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi funkcji mieszkaniowej;
 - c) zakaz lokalizowania wydzielonych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających terenów KDZ, KDL, KDD, KDW za wyjątkiem odcinków o szerokości terenu ponad 12 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) dopuszczenie do czasu budowy sieci wodociągowej indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, ustala się:
- a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych, powstałych na obszarze planu do odbiorników powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
 - b) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków jedynie na działkach większych niż 2000 m², na terenach oznaczonych na rysunku planu: MN, MNL, MN/U;
 - c) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
 - d) nakaz odprowadzania ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) nakaz budowy kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - f) dopuszczenie budowy pompowni kanałowych ścieków sanitarnych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych lub własnych Inwestorów;
 - g) dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku: braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, i do 1 roku od dnia jej powstania;
 - h) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków z oczyszczalni biologicznych do odbiorników powierzchniowych, po uzyskaniu operatu wodno prawnego na szczególne korzystanie z wód;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:
- a) nakaz budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający z działek, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) dostawę energii elektrycznej do terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych średniego napięcia poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15 kV) wyprowadzonej z istniejących stacji: RPZ „Legionowo-Bukowiec” i RPZ „Legionowo-Cegielnia”;
 - b) nakaz lokalizowania stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora, przy znacznym zwiększeniu zapotrzebowania na pobór mocy;
 - c) zalecenie lokalizowania słupowych stacji trafo 15/0,4 KV w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
 - d) zalecenie prowadzenia linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
 - e) dopuszczenie lokalizowania zabudowy, w odległości 6 m od osi linii napowietrznej 15 kV, po uzyskaniu pozytywnej opinii z właściwego Zakładu Energetycznego;
 - f) dopuszczenie przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, z powodu kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
 - g) dopuszczenie prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach;

- h) zalecenie stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym;
 - i) dopuszczenie stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym w technicznie uzasadnionych przypadkach;
 - j) zalecenie uwzględnienia w szczegółowych planach zagospodarowania: rezerwy terenowej dla lokalizowania linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnej dla zaopatrzenia projektowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) nakaz budowy sieci gazowej dla wszystkich terenów zainwestowania;
 - b) zaopatrzenie w gaz na warunkach określonych przez administratora sieci: gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu warunków opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
 - c) nakaz lokalizowania szafek gazowych w linii parkanów, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy;
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) nakaz ogrzewania budynków paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki 0,3% i innymi paliwami ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczym;
 - b) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez: centralę automatyczną CA "Legionowo" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej, oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne;
 - b) zakaz budowy masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym planem;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
 - c) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej minimalnie 4 typów oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - d) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający, dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - e) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek, miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej jedynie na terenach przewidzianych pod zabudowę z wykluczeniem takich obiektów jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
- a) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającym poza ich granice;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających;

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) w tym zakresie nie wprowadza się ustaleń;

11. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu nie ustala się funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) na obszarze planu nie zostały określone tereny służące organizacji imprez masowych;

Rozdział 3 Ustalenie szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN, A7.MN, A8.MN, A11.MN, A13.MN, B1.MN, B2.MN, B3.MN, B4.MN, B7.MN, B8.MN, B10.MN, B11.MN, B31.MN, B34.MN, C2.MN, C3.MN, C7.MN, C9.MN, C10.MN, C11.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN, C18.MN, C19.MN, C20.MN, C43.MN, D7.MN, D9.MN, D14.MN, D15.MN, D16.MN, D17.MN, E1.MN, E2.MN, E3.MN, E4.MN, E6.MN, E9.MN, E12.MN, F3.MN, F4.MN, F5.MN, F6.MN, F7.MN, F8.MN, G1.MN, G4.MN, G6.MN, G7.MN, G9.MN, G10.MN, G11.MN, G12.MN, G13.MN, G14.MN, G22.MN, G23.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: pod nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego;
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;**
- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 70%;
 - 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
 - 4) odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: C1.ZL, C4.ZL, C45.ZL, C23.ZL, G18.ZL, B9.ZL na minimalnie: 12 m;
 - 5) odległości linii zabudowy dla terenu C16.MN od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: C29.KDW na minimalnie: 4 m;
 - 6) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
 - 7) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3, przy czym ustala się;**
- 1) nakaz podania inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy KDGP (poza obszarem planu od strony wschodniej), na terenach A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN;
 - 2) nakaz stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w pasie 40 m od wschodniej granicy planu, na terenach A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN;
 - 3) zakaz wprowadzania zmian rzędnych terenów w celu ochrony wzniesień wydmowych na terenie: E6.MN;
- 4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 6, przy czym ustala się;**
- 1) tereny D7.MN, D9.MN, D14.MN, D15.MN znajdują się w zasięgu 150 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu;
- 5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;**
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%), na terenach A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN, A7.MN, A8.MN, A9.MN, A11.MN, A13.MN, B1.MN, B2.MN, B3.MN, B4.MN, B7.MN, B8.MN, B10.MN, B11.MN, B31.MN, B34.MN, C2.MN, C3.MN, C7.MN, C9.MN, C10.MN, C11.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN, C18.MN, C19.MN, C20.MN, C43.MN, D7.MN, D9.MN, D14.MN, D15.MN, D16.MN, D17.MN, E1.MN, E2.MN, E3.MN, E4.MN, E5.MN, E6.MN, E7.MN, E9.MN, E12.MN, F3.MN, F4.MN, F5.MN, F6.MN, F7.MN, F8.MN;
 - 2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 800 m² (z tolerancją: minus 10%), na terenach G1.MN, G4.MN, G6.MN, G7.MN, G8.U/MN, G9.MN, G10.MN, G11.MN, G12.MN, G13.MN, G14.MN, G22.MN, G23.MN, G54.MN;

- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 20 m, maksymalnie: 50 m;
- 4) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przylegających do terenu A18.KDw na maksymalnie: 65 m, dla terenu A11.MN;
- 5) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.MNi, B13.MNi, B14.MNi, C8.MNi, E5.MNi, E13.MNi, E14.MNi, G5.MNi, G16.MNi, G20.MNi, G24.MNi, G25.MNi, G26.MNi, G27.MNi, G28.MNi, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pod nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa ust.1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 4) odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: G15.ZP na minimalnie: 5 m;
- 5) odległość linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: J1.KK na minimalnie: 20 m;
- 6) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, na jednej działce budowlanej;
- 7) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3, przy czym ustala się;

- 1) nakaz stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w pasie 40 m od północnej granicy planu, na terenach G25.MNi, G26.MNi, G27.MNi;

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 450 m² (z tolerancją: minus 10%), dla terenów B12.MNi, B13.MNi, B14.MNi, C8.MNi, E13.MNi, E14.MNi, E5.MNi;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 350 m² (z tolerancją: minus 10%), dla terenów G5.MNi, G16.MNi, G20.MNi, G24.MNi, G25.MNi, G26.MNi, G27.MNi, G28.MNi;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 10 m, maksymalnie: 40 m;
- 4) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.MNL, A6.MNL, A10.MNL, A12.MNL, C21.MNL, C22.MNL, C44.MNL, C49.MNL, D13.MNL, D33.MNL, E8.MNL, E10.MNL, E11.MNL, G17.MNL, G19.MNL ustala się:

1) **przeznaczenie:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust.1 zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

- 1) nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej na terenie poza wyłączeniem z produkcji leśnej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 80%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 5) odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.ZL, C23.ZL, C24.ZL, G18.ZL na minimalnie: 12 m;
- 6) dopuszczenie wyłączenia z produkcji leśnej maksymalnie: 400 m² na jednej działce;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3, przy czym ustala się;

- 1) tereny C21.MNL, C22.MNL, C44.MNL, C49.MNL, E8.MNL, E10.MNL, E11.MNL, G19.MNL, znajdują się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 2) zakaz wprowadzania zmian rzędnych terenów w celu ochrony wzniesień wydmych na terenie: E10.MNL, E8.MNL;

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 6, przy czym ustala się;

- 1) tereny D13.MN, D33.MN znajdują się w zasięgu 150 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu;

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 25 m, maksymalnie: 55 m;

6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C14.MN/ZL, D5.MN/ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zielenią leśną;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod nieuciążliwe usługi wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego;
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust.1 zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;**
- 1) nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej na terenie lasu;
 - 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 70%;
 - 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
 - 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
 - 5) odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: C4.ZL minimalnie: 12 m;
 - 6) odległości linii zabudowy od terenu lasu w ramach wydzielonej działki: minimalnie: 5 m;
 - 7) zakaz zabudowy na terenie lasu;
 - 8) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;

9) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3, przy czym ustala się;

1) teren C14.MN/ZL, znajduje się w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%),

2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 20 m, maksymalnie: 50 m;

3) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A28.MN/U, A29.MN/U, B6.MN/U, D1.MN/U, D3.MN/U, D4.MN/U, D18.MN/U, D19.MN/U, D31.MN/U, F20.MN/U, F21.MN/U, H2.MN/U, H4.MN/U, H6.MN/U, I5.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie uzupełniające: pod zabudowę usług nieuciążliwych w tym. usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

1) zakaz stosowania dachów płaskich dla obiektów budowlanych o funkcji usługowej;

2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 70%;

3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;

4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;

5) odległość linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: I11.KK i północnej granicy planu na minimalnie: 20 m;

6) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego, na jednej działce budowlanej;

7) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3, przy czym ustala się;

1) nakaz stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w pasie 40 m od północnej granicy planu, na terenach H6.MN/U, I5.MN/U;

4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 6, przy czym ustala się;

1) tereny B6MN/U, D14.MN/U, D18.MN/U, D19.MN/U, D31.MN/U znajdują się w zasięgu 150 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu;

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1200 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 22 m, maksymalnie: 50 m;
- 3) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B5.MNi/U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usług nieuciążliwych w tym: w tym. usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, lub jednego segmentu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 15 m, maksymalnie: 40 m;
- 3) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C13.U/MN, D2.U/MN, D8.U/MN, G8.U/MN, H9.U/MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni usług 300 m² w tym. usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw i zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;

- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego lub budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla obiektów budowlanych o funkcji usługowej;

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 6, przy czym ustala się;

- 1) teren D8.U/MN znajduje się w zasięgu 150 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu;

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1200 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 22 m, maksymalnie: 55 m;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A27.U/MNL, C12.U/MNL ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług nieuciążliwych o maksymalnej powierzchni usług 500 m² w tym. usługi z zakresu zdrowia, opieki społecznej, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw i zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych, z wyłączeniem warsztatów samochodowych, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 60%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 4) odległości linii zabudowy od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: C4.ZL minimalnie: 12 m;
- 5) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego lub budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
- 6) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 7) dopuszczenie wyłączenia z produkcji leśnej maksymalnie: 500 m² na jednej działce;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 2000 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji usługowej;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 22 m, maksymalnie: 55 m;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodne z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F10.U/MN, I3.U/MN, I4.U/MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług nieuciążliwych o maksymalnej powierzchni usług 500 m² w tym: usługi z zakresu zdrowia, oświaty, kultury, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, drobne punkty napraw, obsługa produkcji ogrodniczej i zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z wyłączeniem, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 30%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;
- 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego lub budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla obiektów budowlanych o funkcji usługowej oraz garaży;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 2000 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji usługowej;
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 22 m, maksymalnie: 55 m;
- 4) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;
- 2) dopuszczenie lokalizowania parkingów do dziesięciu stanowisk łącznie;

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D12.U, D20.U, D21.U, D37.U, H1.U, H3.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług o maksymalnej powierzchni usług 500m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki służby zdrowia, jak: szpitale i przychodnie, budynki handlu i gastronomii, z wyjątkiem centrów i hal targowych, składów i magazynów oraz warsztatów samochodowych;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;
- 4) dopuszczenie zachowania i modernizowania zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których taka zabudowa już istnieje;

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 6, przy czym ustala się;

- 1) Na terenach D12.U, D20.U znajdujących się w zasięgu 50 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług gastronomii;

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 25 m, maksymalnie: 55 m;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do pięciu stanowisk łącznie;

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: I11.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług o maksymalnej powierzchni usług 1000m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki służby zdrowia, jak: szpitale i przychodnie, budynki handlu i gastronomii, z wyjątkiem centrów i hal targowych, składów i magazynów;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 30%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,8;

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 2000 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 25 m, maksymalnie: 55 m;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do pięciu stanowisk łącznie;

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D10.U/ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług o maksymalnej powierzchni usług 500m², w tym: budynki biurowe i konferencyjne, budynki handlu, z wyjątkiem centrów i hal targowych, składów i magazynów oraz warsztatów samochodowych;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej na terenie lasu;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;
- 5) odległości linii zabudowy od terenu lasu w ramach wydzielonej działki: minimalnie: 5 m;
- 6) zakaz zabudowy na terenie lasu;

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 6, przy czym ustala się;

- 1) tereny znajduje się w zasięgu 50 m strefy ochrony sanitarnej cmentarza znajdującego się poza granicami planu;

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1200 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 25 m, maksymalnie: 55 m;

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do pięciu stanowisk łącznie;

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G2.UOI ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług opieki społecznej;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 50%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;
- 4) dopuszczenie lokalizowania kilku obiektów usługowych na jednej działce budowlanej;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 2000 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 30 m, maksymalnie: 60 m;
- 3) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G3.UOI/MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług opieki społecznej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oświaty, sportu i rekreacji;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 30%;
- 2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:
 - a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m dla zabudowy usług opieki społecznej;
 - b) maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;
- 4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku usługowego lub mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;

5) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1000 m² (z tolerancją: minus 10%);
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 20 m, maksymalnie: 50 m;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I1.U1 ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług innych, w tym: obiekty obronności i bezpieczeństwa państwa takie jak straż pożarna;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2;

- 1) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 4 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 15 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F1.UO/MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług oświaty i kultury, w tym: ośrodki kulturalne, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne i licealne, z wyjątkiem szkół wyższych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2;

- 1) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na działkach powstałych w wyniku wtórnego podziału terenu;
- 4) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:
 - a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m dla zabudowy usług oświaty i kultury;
 - b) maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,45;
- 6) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;
- 7) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku mieszkalnego wydzielenia lokalu usługowego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 800 m² (z tolerancją: minus 10%);

2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 15 m, maksymalnie: 50 m;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F2.UO, F9.UO ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług oświaty i kultury, w tym: ośrodki kulturalne, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne i licealne, z wyjątkiem szkół wyższych;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2;

- 1) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:
 - a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 1,0;

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: I2.UK, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług kultury, usługi administracji, usługi biurowe i konferencyjne, usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji, oraz obiekty i urządzenia techniczne przeznaczone do ich obsługi;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2;

- 1) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:
 - a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 1,0;

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D32.UK , ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług kultury, kultu religijnego, usługi administracji, usługi biurowe i konferencyjne oraz obiekty i urządzenia techniczne przeznaczone do ich obsługi;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2;

- 1) nakaz spełnienia wymogów dla obsługi osób niepełnosprawnych na całym terenie oraz w obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 10%;
- 3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:
 - a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 16 m;
- 4) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 2,0;

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A9.UZ/MN, ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zabudowę usług zdrowia o maksymalnej powierzchni usług 500 m² w tym. usługi z zakresu zdrowia, opieki społecznej i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyłączeniem drobnych punktów napraw, usług obsługi produkcji ogrodniczej, usług produkcyjnych, składów i magazynów;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 30%;

2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na:

a) maksymalnie: 3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12 m dla zabudowy usługowej;

b) maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,3;

4) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego i jednego budynku usługowego lub budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego, na jednej działce budowlanej;

5) dopuszczenie wydzielenia w ramach budynku lub budynków, lokalu lub lokali usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla obiektów budowlanych o funkcji usługowej oraz garaży;

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 7, przy czym ustala się;

1) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 1500 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji mieszkaniowej;

2) wielkość nowo wydzielonych działek na minimalnie: 3000 m² (z tolerancją: minus 10%) dla funkcji usługowej;

3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek na minimalnie: 28 m, maksymalnie: 55 m;

4) dopuszczenie odstępstwa od stosowania maksymalnych szerokości frontów, w sytuacji wydzielenia działek większych niż minimalne;

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

1) dopuszczenie lokalizowania garaży do dwóch stanowisk łącznie;

2) dopuszczenie lokalizowania parkingów do dziesięciu stanowisk łącznie;

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A14.EE, A26.EE, C42.EE, D30.EE, E28.EE, E29.EE, F19.EE, G52.EE, H8.EE, ustala się;

1) **przeznaczenie podstawowe:** pod urządzenia infrastruktury technicznej: w tym obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust.1 zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

1) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

2) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej minimalnie: 20%;

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B9.ZL, C1.ZL, C4.ZL, C23.ZL, C24.ZL, C45.ZL, G18.ZL ustala się;

1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleni leśną;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust.1 zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

1) zakaz zabudowy;

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C5.ZP, C6.ZP, D22.ZP, G15.ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zielen parkową;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

1) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m;

2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, w tym garaży;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 3;

1) zalecenie zachowania wartościowej zieleni wysokiej i średnio-wysokiej;

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: F11.ZI/KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod zielen izolacyjną urządzoną;

2) przeznaczenie uzupełniające: pod parkingi;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;

2) zalecenie wprowadzenia oświetlenia;

3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D6.KSO ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod obsługę komunikacji samochodowej: usługi sprzedaży paliw płynnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: pod zielen urządzoną, parkingi oraz zabudowę usługowa, w tym: budynki biurowe budynki handlu i gastronomii;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;

2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;

3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,35;

4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

5) zalecenie wprowadzenia oświetlenia;

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H5.KSO, I10.KSO, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod obsługę komunikacji samochodowej: baza transportowa pojazdów pasażerskiej komunikacji zbiorowej, konserwacja pojazdów samochodowych oraz pomoc drogowa;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym, przy czym ustala się;

1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 20%;

2) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku na: maksymalnie: 2 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 9 m;

3) maksymalną intensywności zabudowy na działkach przewidzianych pod inwestycje na: 0,35;

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) dopuszczenie lokalizowania garaży do pięciu stanowisk łącznie;
- 2) dopuszczenie lokalizowania parkingów do pięciu stanowisk łącznie;

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D11.KS, D27.KS, I9.KS ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod zieleni urządzoną, parkingi
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** pod zabudowę usług handlu;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

- 1) nakaz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod inwestycje na minimalnie: 10%;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów usługowych, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej terenu;
- 3) zalecenie wprowadzenia oświetlenia;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie zlokalizowania pętli autobusowej na terenie I9.KS;

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J1.KK, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod teren zamknięty kolei;

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KL, 2.KL, 3.KL, 4.KL, 5.KL, 11.KL ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi publiczne klasy lokalnej;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

- 1) nakaz zlokalizowania jednostronnie chodników;
- 2) zalecenie zlokalizowania obustronnie chodników;
- 3) zalecenie zlokalizowania jednostronnie szpaleru drzew;

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 12 m;
- 2) zalecenie oświetlenia terenu;

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi publiczne klasy dojazdowej;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;

- 1) nakaz zlokalizowania jednostronnie chodników;

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;

- 1) nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 10 m dla terenów 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD;
- 2) nakaz zachowania szerokości pasa drogowego minimum 8 m dla terenu 19.KDD;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 18.KDD wyłącznie od strony terenu 2.KL;
- 4) zalecenie oświetlenia terenu;

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.KDw, A16.KDw, A17.KDw, A18.KDw, A19.KDw, A25.KDw, B15.KDw, B16.KDw, B17.KDw, B18.KDw, B19.KDw, B20.KDw, B21.KDw, B22.KDw, B23.KDw, B24.KDw, B25.KDw, B33.KDw, B35.KDw, C26.KDw, C27.KDw, C28.KDw, C29.KDw, C30.KDw, C31.KDw, C32.KDw, C33.KDw, C46.KDw, D23.KDw, D24.KDw, D25.KDw, D26.KDw, D35.KDw, D36.KDw, E15.KDw, E16.KDw, E18.KDw, E19.KDw, E20.KDw, E22.KDw, E23.KDw, E24.KDw, E27.KDw, F12.KDw, F13.KDw, F14.KDw, F15.KDw, G29.KDw, G30.KDw, , G32.KDw, H7.KDw, I6.KDw, I7.KDw, I8.KDw ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi wewnętrzne klasy dojazdowej;
 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się;
- 1) zalecenie zlokalizowania jednostronnie chodników;
 3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;
- 1) nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 6 m dla dojazdu dla 6 działek oraz 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- 2) zalecenie oświetlenia terenu;

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B29.KPJ, B32.KPJ, C35.KPJ, C36.KPJ, C37.KPJ, C38.KPJ, C40.KPJ, C47.KPJ, C48.KPJ, D28.KPJ, D29.KPJ, E21.KPJ, E25.KPJ, E26.KPJ, D34.KPJ, E17.KPJ, F16.KPJ, F17.KPJ, F18.KPJ, F23.KPJ, G21.KPJ, G31.KPJ, G33.KPJ, G34.KPJ, G35.KPJ, G36.KPJ, G37.KPJ, G38.KPJ, G39.KPJ, G40.KPJ, G41.KPJ, G42.KPJ, G44.KPJ, G45.KPJ, G46.KPJ, G47.KPJ, G48.KPJ, G49.KPJ, G50.KPJ, G51.KPJ, G53.KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod ciąg pieszo – jezdny;
 2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;
- 1) nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 4,5 m;

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A21.KPR, A22.KPR, A23.KPR, A24.KPR, B26.KPR, B27.KPR, B28.KPR, B30.KPR, B36.KPR, C25.KPR, C34.KPR, C39.KPR, C41.KPR, G43.KPR, ustala się:

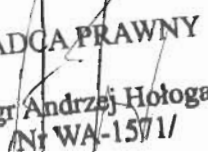
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod ciąg pieszo – rowerowy;
 2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się;
- 1) nakaz zachowania szerokości pasów komunikacyjnych minimum 3 m;

Rozdział 4.
Przypisy końcowe

§ 38. Na całym obszarze ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) w wysokości 30%;

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna;

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


RADCA PRAWNY
mgr Andrzej Hołoga
Nr WA-1571/

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Barbara Wołosiewicz



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego zachodniej części wsi CHOTOMÓW

1. Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 22 marca 2006r. nr L/443/2006 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego zachodniej części wsi Chotomów,
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów został wysłany do uzgodnień 27.06.2006r. i otrzymał wszystkie wymagane pozytywne uzgodnienia. Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21.08.2006r. do dnia 11.09.2006r. w tut. Urzędzie. W terminie ustawowym przy wyłożeniu wpłynęło 122 uwagi. Z czego 62 uwagi zostały przyjęte, pozostałe częściowo lub całkowicie zostały odrzucone jako niezgodne z ustaleniami i warunkami wynikającymi z uzgodnień i przepisów szczególnych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna. Nieuwzględnionych uwag było 60 z czego 34 uwagi były o tej samej treści. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowią załącznik nr 2.
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno- zachodniej obszaru wsi Jabłonna 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.

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Barbara Wołosiewicz

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI CHOTOMÓW

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
	2	4	5	6	7	8	9	10		
1.	30.08.2006	Wprowadzić dopuszczalną linię zabudowy w odległości 4 m od drogi C29.KDw na działkach nr ew. 298/18, 298/20	298/18, 298/20 i 298/19	C16.MN	x		x			
2.	11.09.2006	Przesunięcie planowanego przebiegu drogi 7.KDD przy skrzyżowaniu z ul. Spokojną 6.KDD	239, 1551	7.KDD, B10.MN	x		x			
3.	11.09.2006	Wyprostowanie ulicy Spokojnej na wysokości działki 1087	1083, 1087	6.KDD	x		x			
4.	11.09.2006	Brak zgody na przekształcenie drogi G33.KDw na drogę powszechnego użytku i połączenie z ul. Leśną	428/1, 391	G33.KDw	x		x			Uwaga powtórzona 4 razy
5.	12.09.2006	Przeznaczenie działek pod zabudowę usługowo-mieszkalniową	179/17, 176/2	D2.U, D1.MN/U	x		x			
6.	13.09.2006	Wprowadzenie oznaczenia istniejącej drogi wewnętrznej do działek nr ew. 1548, 1549	1548, 1549, 241/5	B10.MN	x		x			Uwaga powtórzona 2 razy
7.	13.09.2006	Przeznaczenie terenu z 6.KDD na ciąg pieszo-rowerowy KPR na odcinku wzdłuż las i wykreślenie zalecanego oświetlenia tego terenu	1487, 1518	6.KDD	x		x			
8.	13.09.2006	1. Likwidacja drogi A20.KPJ	176/11	A20.KPJ, A10.MNL, A18.KDw, A9.MN i A11.MN	x		x			
		2. Teren A10.MNL przeznaczyć jako obszar leśny				x				
		3. przesunięcie drogi A18.KDw w kierunku wschodnim			x		x			
		4. Zmienić proponowany podział działek na terenie A9.MN i A11.MN			x		x			
9.	13.09.2006	Droga G33.KDw		G33.KDw						Pismo nie ma formy uwagi do projektu planu

10.	13.09.2006	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	385	G21.ZPIUS	x																
11.	13.09.2006	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	388/3	G15.ZP		x															brak dojazdu, zwarty kompleks leśny, brak wyłączenia z produkcji leśnej;
12.	14.09.2006	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	388/3	G15.ZP			x														Uwaga powtórzona nr 11.
13.	14.09.2006	Brak zgody na przekształcenie drogi G33.KDw na drogę powszechnego użytku i połączenie z ul. Leśną	391	G33.KDw		x															Uwaga powtórzona nr 4.
14.	14.09.2006	1. Przeznaczenie terenu z 6.KDD na ciąg pieszo-jezdny KPR na odcinku wzdłuż las 2. przeznaczenie części obszaru na tereny rekreacyjno-sportowe	1487, 1518	6.KDD		x															Uwaga powtórzona nr 7, 3 razy
15.	15.09.2006	Przeznaczenie terenu z 6.KDD na ciąg pieszo-rollerowy KPR na odcinku wzdłuż las i wykreślenie zalecanego oświetlenia tego terenu	1487, 1518	6.KDD		x															Uwaga powtórzona nr 7.
16.	15.09.2006	Zlikwidowanie drogi przechodzącej przez działkę 224/13	224/13	2.KL			x														Uwaga powtórzona 2 razy
17.	15.09.2006	Wprowadzenie korekty przebiegu drogi E18.KDw	1123/1	E18.KDw		x															
18.	18.09.2006	Zlikwidowanie drogi 5.KL	222/2, 222/1	5.KL				x													Przebieg drogi zgodny ze Studium Gminy i Planem Ogólnym.
19.	19.09.2006	Wprowadzenie innego podziału tego terenu wg załącznika	179/4 - 179/12, 176/6 - 176/10	A10. MNL, A9.MN, A25.UZ/MN		x															
20.	20.09.2006	Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową	1633, 1634	D12.U																	Uwaga niemożliwa do uwzględnienia ze względu na strefę ochronną omentarza.
21.	20.09.2006	Przesunięcie drogi C29.KDw i C30.KDw stronę terenu C16.MN	301/14, 301/15	C17.MN, C16.MN, C29.KDw, C30.KDw				x													Działki terenu C16.MN mają minimalną szerokość dla działki budowlanej.
22.	20.09.2006	Przepracowanie drogi A20.KPJ wzdłuż terenów A9.MN i A10.MNL		A20.KPJ		x															Uwaga powtórzona nr 8.
23.	20.09.2006	Brak zgody na poszerzenie drogi G33.KDw przechodząca przez działkę 390/3	390/3	G33.KDw																	Uwaga powtórzona nr 4.

24.	20.09.2006	Przeznaczenie terenu na ciąg pieszo-jezdny KPR na odcinku wzdłuż las	1487, 1518	6.KDD	x			x		Uwaga powtórzona nr 7.
25.	21.09.2006	1. Przeznaczenie działek 2227, 2226 i 2225 pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej 2. wprowadzenie „zieleni leśnej” na terenie D12.U pomiędzy planowanym cmentarzem a ul. Świetlistą	2227, 2226 i 2225	D12.U		x			x	Uwaga powtórzona nr 20.
26.	21.09.2006	Brak zgody na wykorzystanie działki 1116/19 jako drogi dojazdowej do nowo wydzielonych działek	1116/1	E22.KDw			x		x	Teren służy obecnie jako droga.
27.	21.09.2006	Przeznaczenie terenu z 6.KDD na ciąg pieszo-jezdny KPR na odcinku wzdłuż las	1487, 1518	6.KDD	x			x		Uwaga powtórzona nr 7, 30 razy
28.	22.09.2006	1. Brak zgody na drogę 6.KDD 2. Przeznaczenie terenu z KPJ na KPR 3. Przeznaczenie drogi jako drogi Gminnej	1487, 1518 1483 1481	6.KDD B26.KPJ B15.KDw	x x x			x x x		Uwaga powtórzona nr 7.
29.	22.09.2006	1. Wprowadzenie drogi dojazdowej do działek 396 i 397 2. Przeznaczenie części działki z ZP na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 3. Wprowadzenie drogi dojazdowej do działki 395/2	393/2	G9.MN, G15.ZP	x			x		
30.	22.09.2006	4. Nie przeprowadzanie drogi Leśnej Przeprowadzenie drogi 2.KL po połowie z działki 335 i 336	335	G33.KDw 2.KL	x			x		Uwaga powtórzona nr 4. Przesunięcie drogi spowoduje konieczność wycięcia 2 krotnie większej ilości drzew.
31.	22.09.2006	1. Przesunięcie przebiegu drogi A20.KPJ do terenu A10.MNL 2. Zmiana podziału terenu A11.MN, A9.MN		A20.KPJ	x			x		Uwaga powtórzona nr 8.
32.	22.09.2006	Przeznaczenie części działki z ZP na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	395/2	G15.ZP	x			x		
33.	22.09.2006	1. wprowadzenie w planie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnej 2. Brak naniesienia na rysunku planu projektowanej sieci kanalizacyjnej 3. Brak naniesienia na rysunku planu projektowanej sieci wodociągowej 4. Plan nie uwzględnia istniejących ciągów pieszych, ciągi komunikacyjne błędnie zaprojektowane				x			x x x	Uwaga nie ma formy uwagi do projektu planu

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/71/2007
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 21 marca 2007r.

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 (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.111, ust.2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. i finansach publicznych (Dz. U. z 2003r., Nr 15, poz.148 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.	budowa cz. ulicy Jasnej i ulicy Promiennej - 2.KL	15m x 1570m
2.	budowa ulicy Podleśnej – 3.KL	15m x 640m
3.	budowa drogi 5.KL	15m x 490m
4.	budowa ulicy Tęczowej – 18.KDD	12m x 370m
5.	budowa ulicy Spokojnej – 6.KDD	12m x 450m
6.	budowa ulicy Promiennej – 7.KDD	12m x 250m, 15m x 250m
7.	budowa ulicy Pogodna i ulica Radosna – 8.KDD	12m x 610m
8.	budowa ulicy Wesolej – 9.KDD	12m x 400m
9.	budowa drogi 10.KDD	10m x 300m
10.	budowa ulicy Kościelna – 16.KDD	11m x 30m
11.	budowa ulicy Kościelna – 17.KDD	11m x 130m
12.	budowa ulicy Dobra– 19.KDD	8m x 260m
13.	poszerzenie ulicy Bagienniej – 4.KL	6m x 740 m
14.	poszerzenie ulicy Bagienniej – 6.KDD	6m x 310 m
15.	poszerzenie ulicy Żeligowskiego – 1.KL	6m x 910m
16.	poszerzenie ulicy Pięknej – 13.KDD	5m x 800m
17.	poszerzenie ulicy Strażackiej – 12.KDD	5m x 590m
18.	poszerzenie ulicy Poprzecznej – 14.KDD	4m x 80m
19.	budowa ulicy Gwiazdzistej – A18.KDw	8m x 510m
20.	budowa ulicy Szczęśliwej – A19.KDw	8m x 420m
21.	Budowa drogi D26.KDw	8m x 370m
22.	budowa ulicy Tęczowej – D25.KDw	8m x 580m
23.	budowa ulicy Willowej – B23.KDw	8m x 270m
24.	budowa ulicy Małej C31.KDw	7,5m x 250m
25.	budowa ulicy Małej E.23.KDw	8m x 290m
26.	budowa ulicy Małej F17.KPJ	4m x 450m
27.	budowa ulicy Słonecznej – F15.KDw	6,5m x 480m
28.	budowa ulicy Obrońców Modlina – C38.KPJ	5,5m x 330m
29.	budowa ulicy Obrońców Modlina – C37.KPJ	5,5m x 110m
30.	budowa ulicy Obrońców Modlina –E25.KPJ	5,5m x 290m
31.	budowa ulicy Obrońców Modlina – F16.KPJ	5,5m x 300m

32.	budowa drogi F12.KDw	5,5m x 180m
33.	budowa drogi C27.KDw	8m x 140m
34.	budowa ulicy Wąskiej – G50.KPJ	4m x 230m
35.	budowa ulicy Krótka – G48.KPJ	4m x 230m
36.	budowa ulicy Czarodzieja – G45.KPJ	4m x 200m
37.	budowa ulicy Sosnowej – G44.KPJ	4,5m x 210m
38.	budowa ulicy Klonowej – G36.KPJ	4,5m x 120m
39.	budowa ulicy Klonowej – G42.KPJ	4,5m x 150m
40.	budowa ulicy Sosnowej – G41.KPJ	3m x 200m
41.	budowa ulicy Jesionowej – G36.KPJ	4,5m x 220m
42.	budowa drogi G39.KPJ	4,5 m x 110m
43.	budowa drogi G35.KPJ	4,5m x 240 m
44.	budowa ulicy Leśnej – G53.KPJ	4m x 460m
45.	budowa ulicy Leśnej – G33.KPJ	5m x 250m
46.	budowa ulicy Przechodnej – I8.KDw	6m x 170m
47.	budowa drogi I7.KDw	6m x 200m
48.	budowa drogi I6.KDw	6m x 90m
49.	budowa ulicy Świetlistej – D34.KPJ	5m x 300m
50.	budowa drogi C48.KPJ	8m x 95m
51.	budowa drogi F23.KPJ	3m x 250m
52.	kanalizacja	17875 mb
53.	wodociąg	17875 mb
54.	kanalizacja deszczowa	17875 mb
55.	oświetlenie	13645 mb

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

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

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

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady


mgr inż. Barbara Wołoszewicz

