

RADA GMINY
05-110 Jabłonna
woj. mazowieckie

UCHWAŁA Nr XLI/452/2009

Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 grudnia 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXI/166/2004 z dnia 3 marca 2004 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza i uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXVI/282/2008 z dnia 22 października 2008 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza w zakresie działek o nr ewid. 43/1, 74/1, 39/2, 42/2, 37/3, 33/1, 34/4 położonych we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza, zwany dalej "planem".

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

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. W planie określa się:

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usług oznaczone symbolem: **U**;
- 5) tereny zabudowy usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem: **U/P**;
- 6) teren cmentarza oznaczony symbolem: **ZC**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem: **KDGP**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem: **KDG**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem: **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: **KDW**;
- 13) tereny komunikacji pieszo – jezdnej oznaczone symbolem: **KPJ**;
- 14) teren infrastruktury kanalizacyjnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **IK/U**.

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

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

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

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

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 2) granica strefy zagrożenia powodzią, wodą stuletnią /wg. Hydroprojekt Warszawa/;
- 3) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 4) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 9) wewnętrzna stacja trafo;
- 10) krawędź jezdni;
- 11) oś drogi;
- 12) proponowane granice działki.

5. Niepowtarzalna – porządkowa część symbolu poszczególnych terenów składa się z dużej litery.

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

- 1) „**droga**” należy przez to rozumieć: budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;
- 2) „**droga w liniach rozgraniczających**” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzeniami i instalacjami służącymi przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 3) „**działka budowlana**” należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 4) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) „**maksymalna wysokości zabudowy**” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 6) „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy” należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu budowlanego, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) „obowiązująca linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznego lica obiektu budowlanego (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), bez wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 9) „przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko” należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopaliny, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 11) „powierzchnia zabudowy” należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki lub kilku działek objętych jednym (w tym etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 12) „projektowana granica działki” należy przez to rozumieć: proponowaną linię podziału na działki o orientacyjnym przebiegu, niebędącą obowiązującym ustaleniem planu;
- 13) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, którego udział musi stanowić powyżej 60% powierzchni:
 - a) użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na niej obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - b) poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – na terenach pozostałych; o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 14) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 15) „przeznaczenie towarzyszące” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 16) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 17) „usługi nieuciążliwe” – należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) „reklama” należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikiem informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 19) „tymczasowe zagospodarowanie” należy przez to rozumieć: określony w planie sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, określonym w ustaleniach planu.

Rozdział 2 Ustalenia

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - usługi nieuciążliwe – wbudowane;
 - budynki gospodarcze;
 - miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN;

- zieleni urządzonej;
- obiekty małej architektury;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy;
- 2) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie budynków wolno stojących;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **B2.KPJ, B4.KPJ, B6.KPJ**;
 - b) w odległości 12 m na terenach oznaczonym symbolami: **A7.MN, A8.MN** oraz w odległości 6 m na terenie oznaczonym symbolem: **A6.MN** od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **12.KDD**;
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **11.KDD, 13.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 19.KDD**;
 - d) w odległości 7 m na terenie oznaczonym symbolem: **C4.MN** oraz w odległości 6 m na terenach pozostałych od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **14.KDD**;
 - e) w odległości 7 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **9.KDL**;
 - f) w odległości 8 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A4.MN, B5.MN** od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
 - g) w odległości 7 m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **B1.MN** od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
- 9) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterach budynków;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 45° ;
- 11) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 12) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 13) nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 14) nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m^2 ;
 - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - c) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - d) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;
- 19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;

- d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: KDG („trasy mostowej” projektowanej poza obszarem niniejszego planu);
- 20) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej – do 5 m;
- 21) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) na terenie: **C4.MN** – 0,45;
 - b) na terenach: **A4.MN, A5.MN, A6.MN, A7.MN, A8.MN, B1.MN, B3.MN, B5.MN, C1.MN, C2.MN, C3.MN** – 0,3;
- 22) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 50% - na działkach budowlanych w całości zlokalizowanych poza terenem WOCHK;
 - b) 70% - na działkach budowlanych częściowo lub w całości zlokalizowanych na terenie WOCHK.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów;
- 7) tereny: **A4.MN, B1.MN, B5.MN** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- 1) tereny: **A4.MN, A5.MN, A6.MN, A7.MN, A8.MN, C2.MN, C3.MN, C4.MN** w całości oraz tereny: **B1.MN, B3.MN, B5.MN, C1.MN** częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu obowiązują zalecenia w zakresie:
 - a) wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) tworzenia budynków mieszkalnych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 90°, dopuszcza się odstępstwa, wyłącznie w wypadku braku geometrycznych możliwości, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone;
- 2) tereny: **A4.MN, B1.MN, B5.MN, C1.MN** częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDG** zlokalizowanej częściowo poza granicą niniejszego planu i **KDGP**), w jej zasięgu ustala się:
 - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakazuje się przekazanie inwestorowi i nabywcy nieruchomości informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy: **KDG** i **KDGP**;
 - c) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegrod zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
- 3) tereny: **A4.MN, C1.MN** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
- 4) tereny: **B1.MN, B3.MN, B5.MN, C1.MN, C2.MN, C3.MN, C4.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 5) teren: **C1.MN** częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu budowy i podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazd do działek na terenie;

- a) A4.MN z terenów: 11.KDD, 13.KDD, B6.KPJ;
 - b) A5.MN z terenów: 9.KDL, 11.KDD, 13.KDD;
 - c) A6.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDD, 14.KDD;
 - d) A7.MN z terenu: 12.KDD;
 - e) A8.MN z terenów: 12.KDD, 14.KDD;
 - f) B1.MN z terenów: 19.KDD, B2.KPJ, B4.KPJ, z drogi poza granicą planu (ul. Dębowej);
 - g) B3.MN z terenów: 19.KDD, B2.KPJ, B4.KPJ;
 - h) B5.MN z terenów: 19.KDD, B4.KPJ, B6.KPJ, z drogi poza granicą planu (ul. Dębowej);
 - i) C1.MN z terenów: 13.KDD, 15.KDD, 19.KDD, B6.KPJ;
 - j) C2.MN z terenów: 9.KDL, 13.KDD, 15.KDD;
 - k) C3.MN z terenów: 9.KDL, 14.KDD, 16.KDD;
 - l) C4.MN z terenów: 14.KDD, 16.KDD, 17.KDD.
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właścicieli zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - g) dopuszcza się stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - h) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
 - e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 6 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - usługi nieuciążliwe;
 - budynki gospodarcze;
 - ulice wewnętrzne dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **MN/U**;
 - zieleni urządzonej;
 - obiekty małej architektury;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej;
- 3) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie budynków wolno stojących;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 6) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **21.KDD**;
 - b) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem: **F5.KDW**;
 - c) w odległości 10 m od pd. - zach. granicy planu (ul. Modlińskiej);
 - d) w odległości 8 m od pn. - wsch. granicy planu (ul. Chotomowskiej);
- 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w jej granicach zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;
 - 10) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
 - 11) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: 20° – 45°;
 - 12) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 13) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
 - 14) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 15) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 18) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
 - 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m²;
 - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
 - e) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, za wyjątkiem pierwszego rzędu działek budowlanych od ul. Modlińskiej, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - 20) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokolem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaniej siatki drucianej;
 - 21) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej: 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) - do 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej - do 5 m;
 - 22) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 23) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 90°, dopuszcza się odstępstwa, wyłącznie w wypadku braku geometrycznych możliwości, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone;
- 2) teren: **F3.MN/U** częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**), w jej zasięgu ustala się:
 - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakazuje się przekazanie inwestorowi i nabywcy nieruchomości informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy: **KDG** i **KDGP**;
 - c) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
- 3) teren: **F7.MN/U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 4) teren: **F3.MN/U** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 5) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu budowy i podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
 - 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) F3.MN/U z terenów: 21.KDD, F5.KDW, z drogi poza granicą planu (ul. Modlińska);
 - b) F7.MN/U z terenów: F5.KDW, z dróg poza granicą planu (ul. Modlińska, ul. Chotomowska);
 - 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) nakazuje się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
 - 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:
 - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

- f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - g) dopuszcza się stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - h) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
 - e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 7 ust. 7 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - budynki gospodarcze;
 - ulice wewnętrzne dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/MN;
 - zieleń urządzona;
 - obiekty małej architektury;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy;
- 2) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie budynków wolno stojących;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zabudowy o funkcji: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynku mieszkalnego jedynie w wypadku wcześniejszej lub równoczesnej realizacji zabudowy usługowej;
- 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 6) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 7) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 6.KDZ;
 - b) w odległości 7 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 8.KDL;
 - c) w odległości 6 m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości 7 m na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN i na terenach oznaczonych symbolami: A2.U/MN, A3.U/MN, C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolami: 9.KDL;
 - d) w odległości 7 m na terenie oznaczonym symbolem: C8.U/MN oraz w odległości 6 m na terenie oznaczonym symbolem: C5.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolami: 15.KDD;
 - e) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: 10.KDD, 11.KDD, 14.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD;
 - f) w odległości 12 m na części terenu oznaczonego symbolem: A9.U/MN oraz w odległości 6 m na pozostałej części terenu: A9.U/MN oraz na terenie oznaczonym symbolem: A3.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolami: 12.KDD;
 - g) w odległości 5 m na części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN oraz w odległości 6 m na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem: C8.U/MN od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolami: 20.KDD;
 - h) w odległości 8 m na terenie oznaczonym symbolem A9.U/MN od wsch. granicy planu;
- 8) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 9) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku usługowego;
- 10) zakazuje się budowy garaży przed elewacją frontową budynku mieszkalnego oraz w poziomie piwnicy;
- 11) dla zabudowy: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń w zakresie: 20° – 45°;
- 12) dla zabudowy z funkcją usługową dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
- 13) zakazuje się sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu;
- 14) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połączeniach;
- 15) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

- 16) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 17) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 18) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 19) dla zabudowy mieszkaniowej zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
 - 20) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) na terenach: **A2.U/MN, A3.U/MN, A9.U/MN, C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN** utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m²;
 - b) na terenach: **C8.U/MN, D3.U/MN** utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 4 m²;
 - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - e) na terenach: **A2.U/MN, A3.U/MN, A9.U/MN, C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN** umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - f) na terenach: **C8.U/MN, D3.U/MN** umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
 - 21) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaniej siatki drucianej;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: **18.KDD**;
 - 22) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 9 m;
 - b) usługowej i usługowo-mieszkaniowej 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) - do 12 m;
 - c) gospodarczej i garażowej – do 5 m;
 - 23) ustala się maksymalną, całkowitą długość jednej elewacji: - 30 m;
 - 24) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) na terenach: **C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN** - 0,45;
 - b) na terenach: **A2.U/MN, A3.U/MN, A9.U/MN, C8.U/MN, D3.U/MN** - 0,3;
 - 25) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% - na działkach budowlanych w całości zlokalizowanych poza terenem WOCHK;
 - b) 70% - na działkach budowlanych częściowo lub w całości zlokalizowanych na terenie WOCHK.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
 - 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

- 7) teren: **A2.U/MN** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
- a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- 1) tereny: **A2.U/MN, A3.U/MN, A9.U/MN, C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN** w całości oraz teren: **C8.U/MN** częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu obowiązują zalecenia w zakresie:
- a) wynoszenia parterowej kondygnacji budynków: usługowych, usługowo – mieszkalnych i mieszkalnych na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) tworzenia budynków: usługowych, usługowo – mieszkalnych i mieszkalnych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
- a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 90°, dopuszcza się odstępstwa, wyłącznie w wypadku braku geometrycznych możliwości, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej, musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone;
- 2) tereny: **A2.U/MN, D3.U/MN** częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDG** i **KDGP**), w jej zasięgu ustala się:
- a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakazuje się przekazanie inwestorowi i nabywcy nieruchomości informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy: **KDG** i **KDGP**;
 - c) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;

- 3) tereny: **C5.U/MN, C6.U/MN, C7.U/MN, C8.U/MN, D3.U/MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 4) tereny: **C8.U/MN, D3.U/MN** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu budowy i podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **A2.U/MN** z terenów: **9.KDL, 10.KDD, 11.KDD**;
 - b) **A3.U/MN** z terenów: **8.KDL, 9.KDL, 12.KDD**;
 - c) **A9.U/MN** z terenów: **6.KDZ, 12.KDD, 14.KDD**, z drogi poza granicą planu (ul. Chotomowska);
 - d) **C5.U/MN** z terenów: **9.KDL, 15.KDD**;
 - e) **C6.U/MN** z terenów: **9.KDL, 16.KDD**;
 - f) **C7.U/MN** z terenów: **9.KDL, 16.KDD, 17.KDD**;
 - g) **C8.U/MN** z terenów: **9.KDL, 15.KDD, 20.KDD**;
 - h) **D3.U/MN** z terenów: **18.KDD, 19.KDD**;
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych jedynie na terenie: **D3.U/MN**;
 - b) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do maksymalnie: **4** działek budowlanych;
 - c) dopuszcza się wydzielanie dojazdów o szerokościach minimum:
 - 5 m od 1 do 2 działek;
 - 6 m od 3 do 4 działek;
 - d) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: **8 m**;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:

- a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - g) dopuszcza się stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - h) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwy miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
 - e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 8 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - budynki gospodarcze;
 - ulice wewnętrzne dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U;
 - zieleni urządzonej;
 - obiekty małej architektury;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDGP, 4.KDG, 5.KDG;**
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **11.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD;**
 - c) w odległości 5 m na terenie oznaczonym symbolem: **F1.U** oraz w odległości 6 m na terenie oznaczonym symbolem: **E1.U** od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **21.KDD;**
 - d) w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **E2.KDW, F2.KDW;**
 - e) w odległości 10 m terenie oznaczonym symbolem: **F1.U** od pld - zach. granicy planu (ul. Modlińskiej);
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku usługowego;
- 4) na terenach: **C9.U, D2.U** dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w jej granicach zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;
- 5) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnic;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci w zakresie: $20^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 7) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 8) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 9) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) na terenie: **A1.U, E1.U**, utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 2 m^2 ;
 - b) na terenach: **C9.U, D1.U, D2.U, F1.U** utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 36 m^2 ;
 - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;

- d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - e) na terenie: **A1.U** umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - f) na terenach: **C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U** umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywoplotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 15) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) usługowej: 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) - do 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej - do 5 m;
- 16) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 17) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 30% - na działkach budowlanych w całości zlokalizowanych poza terenem WOCHK;
 - b) 50% - na działkach budowlanych częściowo lub w całości zlokalizowanych na terenie WOCHK.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenów: **F1.U** i **E1.U** gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.
- 7) tereny: **A1.U, D1.U** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - c) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- 1) teren: **A1.U** w całości oraz teren: **C9.U** częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu obowiązują zalecenia w zakresie:
 - a) wynoszenia parterowej kondygnacji budynków usługowych na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zaleca się tworzenie budynków usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 25 m;

- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70° – 90° , dopuszcza się odstępstwa, wyłącznie w wypadku braku geometrycznych możliwości, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, z zastrzeżeniem: na terenach: **C9.U, D2.U, E1.U, F1.U** dopuszcza się lokalizowanie usług handlu hurtowego;
- 2) tereny częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDG i KDGP**), w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakazuje się przekazanie inwestorowi i nabywcy nieruchomości informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy: **KDG i KDGP**;
- 3) teren: **A1.U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu ustala się lokalizowanie zabudowy po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej;
- 4) tereny: **C9.U, D2.U, F1.U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 5) teren: **E1.U** częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) tereny: **C9.U, E1.U** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu budowy i podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 5 miejsc postojowych na 10 użytkowników jednocześnie w usługach sportu i rekreacji;

- d) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
 - g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - h) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
- 2) zakazuje się wydzielenia geodezyjnego i budowy dojazdów do działek budowlanych z dróg klasy: **KDG, KDGP**;
- 3) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- a) **A1.U** z terenu: **11.KDD**;
 - b) **C9.U** z terenów: **18.KDD, 20.KDD**;
 - c) **D1.U** z terenów: **18.KDD, 19.KDD**;
 - d) **D2.U** z terenu: **18.KDD**;
 - e) **E1.U** z terenów: **21.KDD, E2.KDW**;
 - f) **F1.U** z terenów: **21.KDD, F2.KDW**;
- 4) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- a) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, do maksymalnie: 4 działek budowlanych;
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokościach minimum:
 - 5 m od 1 do 2 działek;
 - 6 m od 3 do 4 działek;
 - c) nakazuje się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 5) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:
- a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - g) dopuszcza się stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - h) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 8) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;

- b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 12) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) na terenach: **F1.U** i **E1.U** dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
 - e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 9 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi,
 - zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- b) przeznaczenie towarzyszące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- obiekty i budynki gospodarcze;
- obiekty małej architektury;
- ulice wewnętrzne dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U/P;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleń urządzona.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **21.KDD**;
 - b) w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **F5.KDW**;
 - c) zgodnie z rysunkiem planu od pn. - wsch. granicy planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej rozbudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów na granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w jej granicach zabudowa jest usytuowana również na tej granicy;
- 6) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnicy;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu połączy w zakresie: 20° – 45°;
- 8) zakazuje się sprowadzania połączy dachowych do poziomu terenu;
- 9) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku firmowego inwestora;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 4 m²;
 - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości kalenicy lub innego elementu konstrukcyjnego budynku stojącego na tej samej działce;
- 13) dopuszcza się ogradzanie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ściąg widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: **1.KDGP (21.KDD)** na odcinku, gdzie teren **1.KDGP** bezpośrednio graniczy z terenem **21.KDD**;
- 14) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 12 m;
 - b) mieszkaniowej 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 9 m;
 - c) gospodarczej i garażowej – do 6 m;
- 15) ustala się maksymalną, całkowitą długość jednej elewacji: - 30 m;
- 16) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 17) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenu: F4.U/P, gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

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

- 1) nie ustala się.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 25 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70^o – 90^o, dopuszcza się odstępstwa, wyłącznie w wypadku braku geometrycznych możliwości, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnych wielkości;
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielania jej części pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) teren: F4.U/P częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP), w jej zasięgu ustala się:
 - a) równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakazuje się przekazanie inwestorowi informacji o planowanej trasie komunikacyjnej klasy: KDGP;
 - c) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;

- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu budowy i podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **F4.U/P**, z terenów: **21.KDD**, **F5.KDW**;
 - b) **F6.U/P** z terenów: **21.KDD**, **F5.KDW**, z terenu drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych i technologicznych:
 - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;

- c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) w wypadku powstania ścieków technologicznych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
 - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - g) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni minimum: 2000 m²;
 - h) dopuszcza się stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków dla zespołów działek zajmujących łączną powierzchnię minimum: 2000 m²;
 - i) w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się prowadzenie działalności wyłącznie po podłączeniu budynków do sieci kanalizacyjnej lub po budowie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
 - j) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - e) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) na terenie: **F4.U/P** dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;

- b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
- c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
- d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
- e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 10 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - cmentarz;
 - obiekty związane z pochówkiem;
 - zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - obiekty małej architektury;
 - ulice wewnętrzne dojazdowe i miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: **ZC**;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - zieleń urządzona.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **21.KDD**;
 - b) w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **E2.KDW**;
 - c) w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **2.KDGP, 3.KDGP**;
 - d) w odległości 10 m od pn. granicy planu;
 - e) w odległości 8 m od od pn. - wsch. granicy planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu połąci w zakresie: 20⁰ – 50⁰ oraz kopuł i innych;
- 3) zakazuje się sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;
- 4) nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki oraz blachy miedzianej;
- 5) nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: naturalnego koloru miedzi, czerwieni, brązu oraz szarości;
- 6) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie: **ZC**;
- 7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 8) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki itp.
- 9) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 10) dopuszcza się ogradzanie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;

- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy sakralnej 2 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 9 m oraz w wypadku dominant w formie wież - do 15 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- f) dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu obowiązują zalecenia w zakresie:
 - a) wynoszenie parterowej kondygnacji budynków usługowych na minimalną wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) tworzenie budynków usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) nie ustala się.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 7 miejsc postojowych na 1 ha cmentarza;
 - b) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach terenu ZC;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: **21.KDD, E2.KDW** oraz z terenu drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów związanych z utrzymaniem cmentarza z indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:
 - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb;
 - d) ustala odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - g) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenie ZC;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;

- b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania terenu ZC będą przewidywane rezerwy miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości maksimum: 35 m;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - d) dopuszcza się wyznaczenie miejsc oraz lokalizowanie pojemników lub worków, przewidzianych do wstępnej selekcji różnego typu odpadów.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej jedynie związanej z działalnością cmentarza;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 11 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako drogi wojewódzkie, oznaczone na rysunku planu: KDGP;
 - drogi publicznej klasy głównej (2/2), jako drogi wojewódzkie, oznaczone na rysunku planu: KDG;
 - drogi publicznej klasy zbiorczej (1/2), jako drogi powiatowe, oznaczone na rysunku planu: KDZ;
 - drogi publicznej klasy lokalnej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: KDL;
 - drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: KDD;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - obiekty małej architektury;

- zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na terenach: 1.KDGP, 5.KDG, 6.KDZ, 21.KDD pod warunkiem:
 - a) na terenach: 1.KDGP, 5.KDG lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 8 m²;
 - b) na terenach: 6.KDZ, 21.KDD lokalizowanie reklam o maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 2 m²;
 - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - d) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - e) na terenach: 1.KDGP, 5.KDG umieszczania reklam maksymalnie na wysokości 8 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;
 - f) na terenach 6.KDZ, 21.KDD umieszczania reklam maksymalnie na wysokości 4 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;
 - g) znormalizowania reklam w zakresie: formatu i wysokości, ukierunkowania oraz odległości między sobą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny: 4.KDG, 5.KDG w całości oraz tereny: 1.KDGP, 10.KDD, 11.KDD, 18.KDD, 19.KDD częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- 1) tereny: 2.KDGP, 3.KDGP, 4.KDG, 6.KDZ, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 20.KDD w całości oraz tereny: 1.KDGP, 18.KDD częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) tereny: 7.KDZ, 11.KDD, 13.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 2) tereny: 1.KDGP, 9.KDL, 15.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 3) tereny: 2.KDGP, 3.KDGP w całości oraz tereny: 1.KDGP, 18.KDD, 21.KDD częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny: 1.KDGP, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu 3.KDGP (część obwodnicy Jabłonna) powiązanie: od wschodu z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;
 - b) dla terenu 1.KDGP (część obwodnicy Jabłonna) powiązanie od zachodu z węzłem komunikacyjnym „Trasy Mostowej” i dróg gminnych;
 - c) dla terenu 4.KDG (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od północy z planowanym odcinkiem „Trasy Mostowej” na terenie wsi Chotomów;

- d) dla terenu **5.KDG** (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od południa z węzłem komunikacyjnym planowanej obwodnicy Jabłonna i dróg gminnych;
 - e) dla terenu **8.KDL** powiązanie od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska;
 - f) dla terenu **9.KDL** powiązanie poprzez drogi **8.KDL**, **14.KDD** i planowany odcinek drogi lokalnej od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska;
 - g) dla terenu **21.KDD** powiązanie od wschodu z istniejącą drogą powiatową – ulica Chotomowska oraz od południa z ulicą Modlińską;
- 2) na terenie **1.KDGP** nakazuje się wykonanie przejścia pieszego;
- 3) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
- a) dla terenu: **1.KDGP** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 43 m;
 - b) dla terenu: **2.KDGP** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - c) dla terenu: **3.KDGP** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - d) dla terenu: **4.KDG** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - e) dla terenu: **5.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 40 m;
 - f) dla terenu: **6.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 9 m i zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - g) dla terenu: **7.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - h) dla terenu: **8.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 3,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - i) dla terenu: **9.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
 - j) dla terenu: **10.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 2,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - k) dla terenu: **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - l) dla terenu: **12.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - m) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
 - n) dla terenu: **14.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
 - o) dla terenu: **15.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - p) dla terenu: **16.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - q) dla terenu: **17.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - r) dla terenu: **18.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - s) dla terenu: **19.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - t) dla terenu: **20.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 2 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - u) dla terenu: **21.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 14 m.
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg: **KDZ**, **KDL**, **KDD**;
 - b) zakazuje się prowadzenia sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg: **KDGP**, **KDG** za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci wodociągowej z terenami dróg: **KDGP**, **KDG**;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz technologicznych:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się budowę pompowni kanaliowych ścieków bytowych i technologicznych stosownie do potrzeb, z wyłączeniem terenów: **KDG**, **KDGP**;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;

- b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenach: KDGP, KDG dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg: KDZ, DKL, KDD;
 - b) zakazuje się prowadzenia sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg: KDGP, KDG, za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci gazowej z terenami dróg: KDGP, KDG;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dla terenu: 21.KDD dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych o pow. zabudowy nie większej niż 12 m² i wysokości do 3,5 m, za zgodą zarządcy drogi;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 12 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - drogi wewnętrzne;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - obiekty małej architektury;
 - zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nie ustala się.

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

- 1) nie ustala się.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) teren: F2.KDW częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 2) teren: E2.KDW w całości oraz teren: F5.KDW częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) teren: F5.KDW częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

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

- a) dla terenu: **E2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
 - b) dla terenu: **F2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: **F5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 2) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu ponad wyznaczone parametry szerokości;
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i wodociągowej urządzeń w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz technologicznych:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
- a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 13 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - ciągi pieszo - jezdne;
- b) przeznaczenie towarzyszące:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - obiekty małej architektury;
 - zieleń urządzonej.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny: **B4.KPJ, B6.KPJ** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
- a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi.

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

- a) tereny częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

5. Szczegółowe zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
2) teren: **B6.KPJ** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

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

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
a) dla terenu: **B2.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m;
b) dla terenu: **B4.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 5,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla terenu: **B6.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych wyznaczonych na rysunku planu ponad wyznaczone parametry szerokości;
3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
b) dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych;
4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
a) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg;
5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz technologicznych:
a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) ustala się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
a) dopuszcza się budowę sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
10) w zakresie gospodarki odpadami:
a) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 14 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z kanalizacją;
- usługi nieuciążliwe;
b) przeznaczenie towarzyszące:
- obiekty małej architektury;
- miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: IK/U;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (niezwiązane z kanalizacją);
- zieleń urządzona.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 21.KDD;
 - b) w odległości 8 m od od pfn - wsch. granicy planu;
- 2) zakazuje się budowy garaży w poziomie piwnicy;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu połąci w zakresie: 20° – 45°;
- 4) zakazuje się sprowadzania połąci dachowych do poziomu terenu;
- 5) zakazuje się lokalizowania dachów o mijających się połąciach;
- 6) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 7) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 10) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) utrzymania łącznej powierzchni reklamowej w obrębie działki budowlanej nieprzekraczającej 1 m²;
 - b) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - c) umieszczania reklam maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - d) lokalizowania reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danej działce;
- 11) dopuszcza się ogradzanie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokółem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów bez ograniczania ich wysokości;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym) – do 12 m
- 13) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 14) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

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

- 1) nie ustala się.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie jednej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z kanalizacją oraz jednej działki pod zabudowę usługową;

- 2) dopuszcza się dodatkowe wydzielanie działek w sytuacji, kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki (poprzez jej scalenie),
 - b) działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
 - b) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: **21.KDD**, z drogi poza obszarem planu (ul. Chotomowska);
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) nakazuje się prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) zakazuje się lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych:
 - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego

- ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
- c) ustala się, iż w projektach zagospodarowania działek będą przewidywane rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakazuje się stosowanie warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) dopuszcza się budowę masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, o wysokości maksimum: 35 m;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) nakazuje się stosowanie zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - c) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
 - e) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki lub worki do gromadzenia odpadów.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym i planowanym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
- a) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 15 ust. 8 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakazuje się użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

Rozdział 3 Przypisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

RADCA PRAWNY
mgr Andrzej Włóga
Nr WA/1571/

Przewodnicząca Rady
mgr inż. Barbara Wójciszewicz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna - rejon cmentarza.



skala 1:1000

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/452/2009 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 R.



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/452/2009
Rada Gminy Jabłonna
z dnia 30.12.2009

RADA GMINY
05-110 Jabłonna
woj. mazowiecki

Przewodnicząca Rady
Barbara Polosińska
mgr inż. Barbara Polosińska

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE PODSTAWOWE:
- Granice obszaru objętego planem
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE:
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY ORAZ ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO:
- LINIE ZABUDOWY
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- OZNACZENIA INNE:
- Wymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- PRZEZNACZENIE TERENU:
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MI (Mieszkalnictwo jednorodzinne)
- MIW (Mieszkalnictwo jednorodzinne i zabudowy usługowej)
- MIWNI (Mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem zabudowy usługowej)
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U (Usługi)
- UW (Usługi i rekreacja)
- TERENY ZIELENI
- Z (Zieleń ogólna)
- TERENY KOMUNIKACJI
- KDGP (Klasa główna dróg publicznych)
- KDZ (Klasa główna dróg publicznych)
- KD (Klasa lokalna dróg publicznych)

- KDD Teren dróg publicznych klasy głównej
- KRW Teren dróg wewnętrznych
- KPZ Teren komunikacji pieszo-jazdnej
- KWZ Teren infrastruktury kanalizacyjnej i zabudowy inżynierskiej
- OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM (DŁUGOPROSTYWO)
- OCHRONA PRZYRODY:
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
- OCHRONA ZASOBÓW NATURALNYCH:
- STREFY I TERENY OCHRONNE
- Granica strefy zagrożenia powodzią
- Granica strefy ochrony wodno-wilgotnościowej
- Granica strefy ochrony warunków gruntowo-wodnych
- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia
- Granica strefy ochrony sztalizacji od cmentarza - 60 m
- Granica strefy ochrony sztalizacji od cmentarza - 150 m
- Granica strefy oddziaływania komunikacyjnego
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - SIECIENIECIĄGA:
- ELEKTROENERGETYKA
- Sieć napowietrzna średniego napięcia
- Węzłowa stacja trafo
- ELEMENTY URZĄDKU KOMUNIKACYJNEGO:
- Krawędź jezdnia
- Osł drogi
- SCALANIE I PODZIAŁ NIEMAJĄCYCH OSÓB:
- Proponowana granica działki

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA W JABŁONNIE
ul. Modułowa 52, 05-110 Jabłonna
tel.: (+22) 61-73-00, fax: 61-73-54,
e-mail: urbz@jablonna.pl

ZSPOL. AUTORSKI:
mgr inż. Arkadiusz Łuciwski - w uzgodnieniu z projektantami 2-081 - projektant
mgr inż. Paweł Czajka - w uzgodnieniu z projektantami 2-082 - projektant
mgr inż. Barbara Polosińska - architekt
mgr Piotr Ludwin - specjalista ds. ochrony środowiska

PROJEKT: Spółdzielnia Inżynierów
pracownia nr 15

ZSPOL. AUTORSKI:
Dorota Górniewiczka - inż. arch.
Dorota Górniewiczka - inż. arch.
Krzysztof Foksa

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLI/452/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 grudnia 2009r.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	22.07.2009	Zmiana przebiegu drogi 9.KDL i 15.KDD zgodnie z załącznikiem		9.KDL, 15.KDD, C8.U/MIN		•		•		Konieczność utrzymania płynności komunikacyjnej, prawidłowego włączenia drogi 9.KDL do projektowanej drogi 36.KDL na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna (uchwała Nr XLI/349/2005 Rady Gminy Jabłonna 31 sierpnia 2005r.)
2	31.07.2009	1. wprowadzenie ograniczeń dot. izolacyjności akustycznej domów od dróg KDG i KDGP. 2. zwiększenie liczby miejsca postojowych dla usług. 3.Ust.7 pkt.3b dodanie zapisu „po przedstawieniu analizy potwierdzającej niemożność wyboru innej trasy i zapobiegającej ograniczeniu prawa własności”				•		•		W przypadku gdy tereny są zabudowane, realizacja tego ustalenia leży po stronie inwestora dróg KDGP i KDG. Wskaźnik miejsc postojowych odnosi się do powierzchni użytkowej usług Punkt został wykreślony

		<p>4. Ust. 2 pkt. 19a, nieczytelnie zapis „ lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m</p>			•	•	•	•	<p>Zapis został uczytelniony w następujący sposób: "lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2 m"</p>
3	14.08.2009	<p>5. Wprowadzenie zapisu o połączeniu terenu A, B, C z rejonem E i F dla ruchu pieszego.</p> <p>6. Ust. 7 pkt. 11c – wprowadzenie zapisu „nakazuje się lokalizowanie nowych miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp z dróg publicznych</p> <p>7. wprowadzenie analogicznie zapisów w innych paragrafach</p> <p>8. uchwała jest niespójna z „Prognozą oddziaływania na środowisko” w zakresie źródeł hałasu i zanieczyszczenia środowiska</p>	KDG	•	•	•	•	•	<p>Wprowadzenie zapisu o nakazie realizacji przejścia pieszego na terenie 1.KDGP</p> <p>Ustalenie nie oznacza konieczności zmiany sposobu zagospodarowania działki wykonanego zgodnie z uzyskanym wcześniej pozwoleniem na budowę</p> <p>Częściowo uwzględnione, analogicznie pkt. 1-6</p> <p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami prognozę oddziaływania na środowisko wykonuje się dla obszaru objętego planem. W uwadze nie wskazano elementów prognozy budzących wątpliwości.</p>
		<p>1. §5pkt 4 – po słowach „wynikające z odrębnych przepisów” dodać spójnik „i” „działka budowlana” należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów aktów prawa miejscowego;</p> <p>2. przeanalizowanie wszystkich definicji z §5</p> <p>3. zmienić definicję „powierzchnia biologicznie czynna” zgodnie z rozporządzeniem</p>		•	•	•	•	•	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Zastosowano definicję odpowiednią do warunków</p>

4. w definicji „przeznaczenie podstawowe” sprecyzować jakiej powierzchni dotyczy												
5. zmienić definicję „usługa nieuciążliwa”												
6. zmienić zakres nachylenia połączeń dachowych na „w zakresie 15°-45°”					wszystkie tereny							w zakresie 20°-45°
7. w całym tekście zapieścić słowo „wolnostojących” na „wolno stojących”												
8. zaprojektowanie po obu stronach drogi 13.KDD terenów U/MN					A4.MN, A5.MN, C1.MN, C2.MN							W skutek uwagi złożonej w trakcie poprzedniego wyłożenia
9. dopuścić zabudowę również w układzie bliźniaczym i min. pow. działek 750m ²					A4.MN, C1.MN							Zachowanie jednolitego charakteru obszaru
10. w §6.5pkt.4b i c (oraz analogiczne w innych paragrafach) po słowach „pod infrastrukturę techniczną” w miejscu „i” użyć spójnika „lub” („dopuszcza się możliwość wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy: działka zostanie uzyskana w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną i poszerzenie dróg”)					wszystkie tereny							
11. w §6.7pkt.5d (oraz analogiczne w innych paragrafach) w miejscu „możliwość odprowadzania” użyć słów „możliwość odprowadzania” („możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci”)					wszystkie tereny							Zapis uległ zmianie w następujący sposób: „ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci”
12. w §7.5pkt.1 wykreślić „warsztatów samochodowych i myjni samochodowych, handlu hurtowego” („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego”)					F3.MN/U, F7.MN/U							Zbyt duża ilość zabudowy mieszkaniowej aby wprowadzić obiekty uciążliwe. Funkcję takie można lokalizować na terenach U/P oraz częściowo na terenach U (w ograniczonym zakresie)

<p>13. w §8.6pkt.1 wykreślić „gastromonii i rozrywki” („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki inwestycyjnej, na której są prowadzone”)</p>		<p>A2.U/M/N, A3.U/M/N, A9.U/M/N, C5.U/M/N, C6.U/M/N, C7.U/M/N, C8.U/M/N, D3.U/M/N</p>	•	•	
<p>14. w §9.1a wykreślić „nieuciążliwych” („przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe”)</p>		<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	•	•	
<p>15. wykreślić §9.5pkt.5 („nakazuje się uzgadnianie podziałów geodezyjnych bezpośrednio przylegających do terenu: KDGP z właściwym zarządem dróg wojewódzkich”)</p>		<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	•	•	
<p>16. zmienić §9.6pkt.1 („zakaz lokalizowania na terenach: A1.U, C9.U, D1.U, D2.U usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki inwestycyjnej, na której są prowadzone”) na „zakaz lokalizowania na terenach A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U i F1.U usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów”</p>		<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	•	•	<p>Z wyjątkiem usług gastronomii, analogicznie do uwagi 13 Wykreślono zapis z par.9 ust.6pkt.1 „warsztatów i myjni samochodowych” Dodano w par.9 ust.6pkt.1 po symbolach E1.U, F1.U symbole „C9.U i D2.U”.</p>
<p>17. wykreślić §9.6pkt.2 („na terenach: E1.U, F1.U dopuszcza się lokalizowanie usług handlu hurtowego.”)</p>		<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	•	•	<p>analogicznie do uwagi 16</p>
<p>18. w §9.7.pkt.2 po słowach „wydzielenia geodezyjnego i budowy” dodać słowo „bezpłodnych”</p>		<p>A1.U, C9.U, D1.U, D2.U, E1.U, F1.U</p>	•	•	<p>Nie ma uzasadnienia</p>

<p>19. zmienić §10.3.pkt.2 („zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem terenu: F4.U/P, gdzie dopuszcza się lokalizowanie: masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej”) na „dopuszcza się lokalizowanie masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, których lokalizowanie dopuszcza się na terenie F4.U/P”</p>			<p>F4.U/P, F6.U/P</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>Zapis tego paragrafu jest czytelny, mówi dokładnie o zakazie</p>
<p>20. z §10.6.pkt.1 („zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów”) usunąć „uciążliwych oraz”</p>			<p>F4.U/P, F6.U/P</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	
<p>21. z 10.7.pkt.6f („możliwość odprowadzania ścieków z budynków do szczególnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, za wyjątkiem warunku ustalonego § 10 ust. 7 pkt 7 lit. g; [g] w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpornych zbiorników”) usunąć zapis „za wyjątkiem warunku ustalonego § 10 ust. 7 pkt 7 lit. g; [g] w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpornych zbiorników”</p>			<p>F4.U/P, F6.U/P</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>Zapisy jak dla terenów U</p>

	<p>22. wykreślić §10: 7pkt.6g i j „w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów zakazuje się odprowadzania ścieków z budynków do bezodpornych zbiorników” i „w przypadku budowy obiektów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów możliwość prowadzenia działalności wyłącznie po podłączeniu budynków do sieci kanalizacyjnej lub po budowie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków”</p> <p>23. w §12.7pkt.1b („dla terenu 1.KDGP (część obwodnicy Jabłonna) powiązanie od zachodu z węzłem komunikacyjnym „Trasy Mostowej” i dróg gminnych”) na końcu dodać „drogi publicznej nr 630”</p> <p>24. w §12.7pkt.1d („dla terenu 5.KDG (część „Trasy Mostowej”) powiązanie od południa z węzłem komunikacyjnym planowanej obwodnicy Jabłonna i dróg gminnych”) na końcu dodać „drogi publicznej nr 630”</p>	F4:U/P, F6:U/P		•	•	•	Zapisy jak dla terenów U
	Po zrealizowaniu drogi 1.KDGP, istniejąca droga nr 630 straci swój statut			•		•	j.w.

Przewodnicząca Rady

 mgr inż. Barbara Wołosiewicz

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLI/452/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 grudnia 2009r.

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

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

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady
Barbara Wołosiewicz
mgr inż. Barbara Wołosiewicz

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna, rejon cmentarza wsi Jabłonna,

Uchwała nr XLI/ 452 /2009.

Lp.	Imię i Nazwisko radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Katarzyna Dąbrowska	+			
2.	Katarzyna Fularz				Nieobecna podczas głosowania
3.	Teresa Gałęcka	+			
4.	Marcin Giziński	+			
5.	Mariusz Grzybek	+			
6.	Dariusz Kubalski	+			
7.	Adam Krzyżanowski	+			
8.	Bogumiła Majewska	+			
9.	Witold Modzelewski				Nieobecny podczas głosowania
10.	Przemysław Przewoźniczek	+			
11.	Wiesław Sawicki	+			
12.	Dorota Świątko	+			
13.	Barbara Wołosiewicz	+			
14.	Tomasz Wodzyński	+			
15.	Halina Zwierzchlewska	+			
	Wynik głosowania	13	0	0	

Zestawienie sporządziła:
Danuta Majczak



