

Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2010 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/480/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 czerwca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwalonym uchwałą nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna, 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:

- 1) od zachodu: północna granica Obwodnicy Jabłonna;
- 2) od północy: zachodnia granica działki o nr ewidencyjnym 1451/2 oraz południowa granica działki o nr ewidencyjnym 1051/4 - ul. Szkolna;
- 3) od południa: północna granica działki o nr ewidencyjnym 898/5 i 898/2 - ul. Modlińska;
- 4) od wschodu: północno - wschodnia granica działki o nr ewidencyjnym 976 i granica administracyjna gminy Jabłonna.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000;

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. W planie określa się:

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

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
- 4) teren zieleni ochronnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: ZO/U;
- 5) teren sprzedaży paliw płynnych i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: KSU/U;
- 6) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
- 7) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 8) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 9) teren komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KSp;
- 10) teren placu publicznego oznaczony symbolem: KP;
- 11) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW.

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

4. Niepowtarzalna część symbolu poszczególnych terenów składająca się z dużej litery i numeru (zlokalizowanych przed kropką), ma charakter porządkowy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone numerem terenu i symbolem literowym;
- 6) elewacja do specjalnego opracowania.

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

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) strefa otoczenia (ekspozycji) obiektu zabytkowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 4) granica strefy zagrożenia powodzią, wodą stuletnią /wg. Hydroprojekt Warszawa/;
- 5) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 6) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej obwodnicy;
- 7) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 8) słupowa stacja transformatorowa;
- 9) oś drogi.

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

- 1) "bilans miejsc parkingowych" należy przez to rozumieć: liczbę niezbędnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb wynikających z przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, liczonych dla poszczególnych działek budowlanych;
- 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 urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 3) "działka budowlana" należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 4) "elewacja do specjalnego opracowania" należy przez to rozumieć: wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 5) "linia rozgraniczająca" należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) "maksymalna wysokości zabudowy" należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu pokrycia dachu;

- 7) **"maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy"** należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 8) **"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;
- 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 kopalin, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 10) **"powierzchnia zabudowy"** należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek budowlanych;
- 12) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 13) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek budowlanych;
- 14) **"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;
- 15) **"usługa nieuciążliwa"** należy przez to rozumieć: usługa niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla której nie jest wymagane sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, której ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza granic działki budowlanej, ani nie powoduje uciążliwości dla sąsiadów;
- 16) **"reklama"** należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikami informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

Rozdział 2 Ustalenia

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże, przewidziane do obsługi terenów: **MN**;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzona.

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

- 1) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) A11.KDW, A12.KDW, A15.KDW: 5m;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy, przy założeniu że istniejące budynki w całości lub częściowo zlokalizowane przed linią zabudowy, nie mogą być przebudowywane w kierunku linii rozgraniczającej z terenem komunikacji;
- 4) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- a) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - c) zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości, niż najniższy usytuowany okap dachowy połaci głównej budynku mieszkalnego, na którym jest ona umieszczona;
 - d) lokalizowanie reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - e) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w ramach jednej działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
 - 6) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych jedynie w parterach budynków, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze mieszkalne i nie więcej niż: 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
 - 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych: 50%;
 - 10) stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45°;
 - 11) zakaz prowadzenia połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 12) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
 - 13) stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 14) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 15) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 16) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
 - 17) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
 - 18) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych, wewnętrznych oraz w odległości do 2 m od nich w uzasadnionych przypadkach;
 - 19) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - 20) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z cokołem pełnym, maksimum do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - 21) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
 - 22) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
- 3) w zakresie oddziaływania akustycznego lokali usługowych, ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznej wynikającej z działalności tych obiektów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy oraz kompozycji przestrzennej powstałej przed 1945 rokiem w zakresie: lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

5. 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) 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.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na:
 - a) 600 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej;
 - b) 450 m² – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na:
 - a) 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej;
 - b) 13 m - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: plus/minus 20°), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających 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;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się możliwość wydzielania 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;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych lubi wewnętrznych;
- 9) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) 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 działki budowlanej, na której są usytuowane;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej.

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimalnie: 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) minimalnie: 30 miejsc parkingowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) minimalnie: 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) minimalnie: 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- f) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: A11.KDW, A12.KDW, A15.KDW oraz poprzez dojazdy i drogi dojazdowe wydzielone z terenów: A17.MN/U, A18.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U, A16.U;
- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- a) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu do: 1-3 działek;
 - 6 m dla dojazdu do: 3-6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
- a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) możliwość 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 możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) możliwość budowy pompowni kanalowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania 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) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) możliwość zagospodarowywania wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej;

- b) nakaz stosowania warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - d) nakaz lokalizowania 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 ustala się:
- a) nakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
 - b) możliwość stosowania ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz gospodarowania 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) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - d) nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym 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) możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 6 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.MN/U, A7.MN/U, A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U, A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych, w tym usług z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży maksymalnie: 400 m², zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gastronomii, drobne punkty napraw;
 - b) obiekty i budynki gospodarcze;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojazdy, miejsca postojowe i garaże, przewidziane do obsługi terenów: **MN/U**;
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzona.

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

- 1) lokalizowanie zabudowy z funkcją mieszkaniową w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - a) **1.KDGP**: od 3 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **5.KDZ**: 8 m;
 - c) **4.KDD**: od 3 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) **A11.KDW, A12.KDW, A15.KDW**: 5m;
 - e) **A14.KDW**: 5 m na terenie: **A18.MN/U** oraz 3 m na terenie: **A9.MN/U**;
 - f) **A13.KP**: 4 m;

- g) A8.KSp: 10 m na terenie: A5.MN/U;
 - h) od pld.-zach. granicy planu (ul. Modlińska): 6 m na terenie: **A7.MN/U** oraz 8 m na pozostałych terenach;
 - i) od pfn.-wsch. granicy planu (ul. Szkolna): 8 m;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy, przy założeniu że istniejące budynki w całości lub częściowo zlokalizowane przed linią zabudowy, nie mogą być przebudowywane w kierunku linii rozgraniczającej z terenem komunikacji;
 - 4) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;
 - c) lokalizowanie reklam na działkach budowlanych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze, za wyjątkiem pierwszego rzędu działek budowlanych od ul. Modlińskiej oraz od ul. Szkolnej, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
 - d) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 12 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - e) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - f) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;
 - 5) lokalizowanie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
 - 6) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku z funkcją mieszkaniową na jednej działce budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
 - 7) lokalizowanie na jednej działce budowlanej maksymalnie: jednego budynku mieszkalnego z jednym budynkiem usługowym lub jednego budynku mieszkalno – usługowego;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych jedynie w parterach budynków mieszkalnych wolno stojących o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej: 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze i nie więcej niż: 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
 - 10) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa już istnieje;
 - 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
 - 13) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 20° - 45°;
 - 14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 15) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
 - 16) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 17) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 18) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 19) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
 - 20) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, za wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
 - 21) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości do 2 m od nich w uzasadnionych przypadkach;
 - 22) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - 23) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z cokołem pełnym, maksimum do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - 24) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: **KDGP**;
 - 25) zakaz lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 2 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;

26) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów.
- 3) w zakresie oddziaływania akustycznego obiektów i lokali usługowych, ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznej wynikającej z działalności tych obiektów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy oraz kompozycji przestrzennej powstałej przed 1945 rokiem, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na terenie **A5.MN/U** (na działce 1-686, ul. Modlińska 78) wskazuje się obiekt o wysokich walorach historycznych i architektonicznych wpisany do rejestru zabytków – nr rej. A-729 (decyzja o wpisie nr 350/2006 z dnia 01.03.2006r.) podlegający ochronie na podstawie przepisów szczególnych, dla którego ustala się:
 - a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac budowlano-remontowych oraz mających wpływ na stan obiektu zabytkowego;
 - b) zalecenie dążenia do rekonstrukcji elementów uszkodzonych i zniszczonych lub rekonstrukcji ich śladów w formie historycznej oraz usunięcie elementów dysharmonizujących z bryłą obiektu o wysokich walorach historycznych oraz wpisanego do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu;
- 3) nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) tereny: A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U w całości oraz tereny: A5.MN/U, A7.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/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: mieszkalnych, mieszkalnych - usługowo i usługowych na minimalną wysokość +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) tworzenia budynków: mieszkalnych, mieszkalnych - usługowo i usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na:
 - a) 1000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej;
 - b) 500 m² – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
 - c) 1200 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami wolno stojącymi;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na:
 - a) 20 m – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej;
 - b) 13 m – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: plus/minus 20°), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających 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;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się możliwość wydzielania 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;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych oraz działek narożnych;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych i dróg i dojazdów wewnętrznych ;
- 9) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
- 2) tereny: A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U częściowo oraz teren: A9.MN/U w całości znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej 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) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania indywidualnych rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną (takich jak: stolarka drzwiowa i okienna tłumiąca hałas, itp.);
 - c) zakaz lokalizacji usług z zakresu zdrowia i oświaty w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych,
- 3) tereny A17.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/U 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.

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) minimalnie: 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) minimalnie: 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) minimalnie: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
 - f) minimalnie: 1 miejsca postojowe na każdego pracownika usług oświaty i kultury + minimum: 1 miejsce postojowe na każde następne 70 m² użytkowej powierzchni lokalu;
 - g) minimalnie: 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 działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) A5.MN/U, A7.MN/U z terenu: 5.KDZ oraz ul. Szkolnej (poza obszarem planu), ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);
 - b) A9.MN/U z terenu: A14.KDW;
 - c) A17.MN/U, A18.MN/U z terenów: A11.KDW, A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW, 4.KDD;
 - d) A19.MN/U z terenu: A15.KDW oraz drogi serwisowej na terenie 1.KDGP;
 - e) A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U z ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);

- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- a) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, jedynie na terenach: A5.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/U;
 - b) na terenach: A20.MN/U, A22.MN/U dopuszczenie wydzielania dojazdów do maksymalnie: 4 działek budowlanych;
 - c) na terenach: A20.MN/U, A22.MN/U dopuszczenie wydzielania dojazdów o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu do: 1-3 działek;
 - 6 m dla dojazdu do: 3-6 działek;
 - d) na terenach: A20.MN/U, A22.MN/U wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
 - e) na terenie: **A5.MN/U** dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek budowlanych o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu do: 1-3 działek;
 - 6 m dla dojazdu do: 3-6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - f) na terenie: **A5.MN/U** wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum:
 - 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
- a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenia sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) możliwość 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 możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) możliwość odprowadzania ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania 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) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) możliwość zagospodarowywania wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia

- terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
- c) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację 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;
 - d) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej;
 - b) możliwość dostawy gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakaz stosowania warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakaz lokalizowania 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 ustala się:
- a) nakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
 - b) możliwość stosowania ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolnostojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz gospodarowania 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) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - d) nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym 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) możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 7 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.U, A3.U, A6.U, A16.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla terenu: **A3.U** zabudowa usługowa, w tym: zabudowa usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400m² oraz usług: administracji, ochrony zdrowia, gastronomii, turystyki;
 - b) dla terenu: **A6.U** zabudowa usługowa, w tym: zabudowa usług handlu o maksymalnej powierzchni zabudowy do 400m² oraz usług: turystyki, rzemieślniczych;
 - c) dla terenu: **A16.U** zabudowa usługowa, w tym: zabudowa usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400m² oraz usług: administracji, ochrony zdrowia, gastronomii, turystyki, warsztaty samochodowe;

d) dla terenu: **A2.U** zabudowa usługowa, w tym: zabudowa usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 400m² oraz usług: administracji, ochrony zdrowia, gastronomii, turystyki oraz sklepy i magazyny;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) obiekty i budynki gospodarcze;

b) obiekty małej architektury;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże, przewidziane do obsługi terenów: **U**;

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:

a) 1.KDGP: 10 m;

b) 3.KDZ, 5.KDZ, ul. Modlińska (poza granicą planu): od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) 2.KDD: 6 m;

d) 4.KDD: od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

e) A11.KDW: 5m;

f) od pld.-zach. granicy planu (ul. Modlińska): 8 m;

2) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy, przy założeniu że istniejące budynki w całości lub częściowo zlokalizowane przed linią zabudowy, nie mogą być przebudowywane w kierunku linii rozgraniczającej z terenem komunikacji;

3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

a) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;

b) zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;

c) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 24 m² w ramach jednej działki budowlanej;

d) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;

e) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 12 m;

b) gospodarczej i garażowej: 5 m;

5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których taka zabudowa już istnieje, do maksymalnej wysokości: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 9m;

6) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa już istnieje;

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

8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;

9) ustala się elewację do specjalnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;

10) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 20^o - 45^o, dla zabudowy o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;

11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla zabudowy o wysokości od 1 do 2 kondygnacji;

12) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

13) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;

14) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

15) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

16) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;

17) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;

- 18) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości do 2 m od nich w uzasadnionych przypadkach;
- 19) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 20) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczane w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z cokołem pełnym, maksimum do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
- 21) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu: **KDGP**;
- 22) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
- 3) w zakresie oddziaływania akustycznego obiektów usługowych, ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznej wynikającej z działalności tych obiektów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy oraz kompozycji przestrzennej powstałej przed 1945 rokiem, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren A6.U w całości, oraz tereny: A2.U, A3.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 wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) tworzenia budynków usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na:
 - 2) 1000 m² dla terenu: A2.U;
 - 3) 1200 m² dla terenów: A3.U, A6.U, A16.U;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na: 20 m;
- 5) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: plus/minus 20°), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających 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;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) dopuszcza się możliwość wydzielania 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;

- 9) dopuszcza się odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych oraz działek narożnych;
- 10) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych lubi wewnętrznych;
- 11) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- a) dla terenu: **A3.U** usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, centrów i hal targowych, składów i magazynów, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki budowlanej, na której są usytuowane;
 - b) dla terenu: **A16.U** usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, myjni samochodowych, handlu hurtowego, centrów i hal targowych, składów i magazynów, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki budowlanej, na której są usytuowane;
 - c) dla terenu: **A6.U** usług uciążliwych oraz rzemiosła związanego z obsługą komunikacji samochodowej (w tym myjni i warsztatów samochodowych), składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, centrów i hal targowych, składów i magazynów, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki budowlanej, na której są usytuowane;
 - d) dla terenu: **A2.U** usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów, handlu hurtowego, centrów i hal targowych, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki budowlanej, na której są usytuowane;
- 2) teren: **A2.U** częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**), w jej zasięgu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji usług z zakresu zdrowia w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych,
 - 3) teren **A16.U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej.

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) minimalnie: 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) minimalnie: 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) minimalnie: 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) minimalnie: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
 - f) minimum 4 miejsca postojowe na stacje obsługi samochodów 1 stanowiskową, min. 6 miejsc postojowych na stację obsługi samochodów 2 stanowiskową, powyżej 2 stanowisk dla stacji obsługi samochodów i warsztatów - 6 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
 - g) minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla magazynów z halą sprzedaży, min. 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla magazynów bez hali sprzedaży;
 - h) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - i) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **A2.U** z terenu: 2.**KDD**, ul. Modlińskiej (poza granicą planu) oraz z dróg serwisowych w pasie drogi 1.**KDGP** w wypadku braku innej możliwości;
 - b) **A3.U**, **A16.U** z: ul. Modlińskiej (poza granicą planu);
 - c) **A6.U** z terenów: 3.**KDZ**, 5.**KDZ**, 4.**KDD**;

- 3) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) na terenie: **A2.U** dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
 - 6 m dla dojazdu do: 1-2 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 2 działek;
 - b) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum 8 m;
- 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość 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 możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania 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) w przypadku budowy składów i magazynów zakaz odprowadzania ścieków z budynków do bezodpływowych zbiorników;
 - g) w przypadku budowy składów i magazynów możliwość prowadzenia działalności wyłącznie po podłączeniu budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - h) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) możliwość zagospodarowywania wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - e) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację 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;

- d) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- możliwość budowy sieci gazowej;
 - możliwość dostawy gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - nakaz stosowania warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - nakaz lokalizowania 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 ustala się:
- nakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 8 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A1.KSU/U ustala się:

- przeznaczenie podstawowe:
 - obsługa komunikacji samochodowej: usługi sprzedaży paliw płynnych;
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii;
- przeznaczenie towarzyszące:
 - obiekty małej architektury;
 - dojazdy i miejsca postojowe, przewidziane do obsługi terenu: **KSU/U**;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - zieleń urządzona.

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

- odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - 1.KDGP: 6 m;
 - 6.KDZ**, ul. Modlińska (poza granicą planu): od 4 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2.KDD**: od 3 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości, niż najwyższej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;
 - c) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 12 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - d) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - e) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 1 kondygnacja nadziemna, w tym poddasze i nie więcej niż: 7 m;
- 4) zakaz lokalizowania zabudowy gospodarczej;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %;
- 7) ustala się elewację do specjalnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) stosowanie konstrukcji przestrzennych oraz dachów: płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 20° - 45°;
- 9) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 12) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości do 2 m od nich w uzasadnionych przypadkach;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 15) zakaz lokalizowania garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko innych niż usługi sprzedaży paliw płynnych, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) w zakresie oddziaływania akustycznego obiektów i lokali usługowych, ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznej wynikającej z działalności tych obiektów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) nie ustala się.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: plus/minus 20°), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych lubi wewnętrznych;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, centrów i hal targowych, składów i magazynów, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działki budowlanej, na której są usytuowane;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**),

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) minimalnie: 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 1 dystrybutor na stacji paliw, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jedną stację paliw;
 - d) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek z terenów: 2.KDD, 6.KDZ;
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość 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 możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania 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) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) możliwość zagospodarowywania wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - e) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;

- c) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację 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 ustala się:
- możliwość budowy sieci gazowej;
 - możliwość dostawy gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - nakaz stosowania warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - nakaz lokalizowania 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 ustala się:
- nakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz gminnymi, w tym wywożenie (ew. transport) odpadów na składowisko znajdujące się poza obszarem planu;
 - nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami;
 - nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
 - w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 9 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A10.ZO/U ustala się:

- przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń ochronna;
- przeznaczenie towarzyszące:
 - zabudowa usług handlu i gastronomi o maksymalnej powierzchni zabudowy 400 m², z wyjątkiem centrów i hal targowych;
 - obiekty małej architektury;
 - ulice dojazdowe i miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu: ZO/U;
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
 - 1.KDGP: 10 m;
 - 3.KDZ: 8 m;
 - 4.KDD: 6 m;

- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - b) zakaz lokalizowania reklam na większej wysokości, niż najwyżej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku stojącego na tej samej działce;
 - c) lokalizowanie reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 24 m² w ramach jednej działki budowlanej;
 - d) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - e) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 1 kondygnacja nadziemna wraz z poddaszem i nie więcej niż: 7 m;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których taka zabudowa już istnieje, do maksymalnej wysokości: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż: 9m;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;
- 7) ustala się elewację do specjalnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 20° - 45°;
- 9) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 10) zakaz lokalizowania dachów o mijających się połaciach;
- 11) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dla dachów: dwuspadowych, wielospadowych stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 14) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi z terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości do 2 m od nich w uzasadnionych przypadkach;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 17) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego obszaru planu, ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
- 3) w zakresie oddziaływania akustycznego obiektów usługowych, ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznej wynikającej z działalności tych obiektów do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren w całości znajduje 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) tworzenia budynków usługowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na: 3000 m²;

- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę na: 50 m;
- 3) zakaz tworzenia podziałów działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90° (z tolerancją: plus/minus 20°), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów wyłącznie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających 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;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się możliwość wydzielania 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;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych oraz działek narożnych;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych jedynie z dostępem do dróg publicznych lubi wewnętrznych;
- 9) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej granicy jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**);
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po uzyskaniu zgody od właściwego zarządcy linii energetycznej.

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

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) minimalnie: 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 2) ustala się zjazdy do działek wyłącznie z terenu **4.KDD**;
- 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenie sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość 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 możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:

- a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestorów;
 - d) możliwość odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza planem, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) możliwość odprowadzania 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) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) możliwość zagospodarowywania wód deszczowych na terenach własnych inwestorów;
 - c) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej, wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego;
 - c) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwację 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;
 - d) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej;
 - b) możliwość dostawy gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowniczego);
 - c) nakaz stosowania warunków technicznych budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) nakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości minimum: 0,5 m od gazociągu;
 - e) nakaz lokalizowania 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 ustala się:
- a) nakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolnostojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) nakaz gospodarowania 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) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych;
 - d) nakaz selektywnej zbiórki odpadów na każdej działce;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym 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) możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 10 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A8.KSp ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**
 - a) teren komunikacji samochodowej - parkingi samochodów osobowych i autobusów;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni urządzonej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) nakaz znormalizowania reklam w zakresie: formatu i wysokości, ukierunkowania oraz odległości między sobą;
 - b) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
 - c) lokalizowanie wyłącznie reklam związanych z promocją gminy Jabłonna;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów.
4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) nie ustala się.
5. **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/.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
7. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) nie ustala się.
8. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - c) nakaz prowadzenia sieci wzdłuż granic nieruchomości, a w wypadku braku możliwości dopuszcza się inne przebiegi;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania sieci wodociągowej i urządzeń;
 - 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - b) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych i technologicznych stosownie do potrzeb;

- 4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 3.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 2.KDD, 4.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako droga krajowa, oznaczona na rysunku planu: **KDGP**;
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDZ**;
 - c) drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: **KDD**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury, z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) w zakresie lokalizowania reklam ustala się zakaz lokalizowania reklam;
- 2) zaleca się lokalizowanie obustronnie chodników;
- 3) na terenie: **1.KDGP** zaleca się zlokalizowanie ekranów akustycznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie ustala się.

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

- 1) tereny: 3.KDZ, 5.KDZ, 4.KDD w całości oraz teren: 1.KDGP częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) tereny: 1.KDGP, 3.KDZ, 4.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

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

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:

- a) dla terenu: **1.KDGP**, powiązanie od południowego-wschodu: z ulicą Modlińską, od północnego-zachodu: z istniejącą obwodnicą wsi Jabłonna;
 - b) dla terenów: **2.KDD, 6.KDZ**, powiązanie od południa: z istniejącą drogą klasy zbiorczej ul. Modlińska;
 - 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: **1.KDGP** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 50 m;
 - b) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 28 m;
 - c) dla terenu: **5.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - d) dla terenu: **6.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 2,5 m i zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - e) dla terenu: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
 - f) dla terenu: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 10 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu ponad wyznaczone parametry szerokości;
 - 4) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - c) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania sieci wodociągowej i urządzeń w liniach rozgraniczających dróg: **KDZ, KDD**;
 - b) zakaz prowadzenia sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi: **KDGP** za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci wodociągowej z terenem drogi: **KDGP**;
 - 6) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz technologicznych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - b) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych i technologicznych stosownie do potrzeb, z wyłączeniem terenu: **KDGP**;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenie: **KDGP** dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
 - b) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia, plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg: **KDZ, KDD**;
 - b) zakaz prowadzenia sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi: **KDGP**, za wyjątkiem przebiegów o charakterze skrzyżowań sieci gazowej z terenem drogi: **KDGP**;
 - 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 12 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

c) zakaz 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: A11.KDW, A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury, z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej;
 - c) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakaz lokalizowania reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów.
- 4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) nie ustala się.
- 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
 - 1) tereny: A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW w całości oraz teren: A11.KDW częściowo znajdują się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.
- 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) nie ustala się.
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: **A11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: **A12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: **A14.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
 - d) dla terenu: **A15.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu ponad wyznaczone parametry szerokości;
 - 3) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - c) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania sieci i wodociągowej urządzeń w liniach rozgraniczających dróg;
 - 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych oraz technologicznych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy 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 ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;

- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolno stojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A13.KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej architektury, z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej;
 - c) zieleni urządzonej.
- #### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizowania reklam;
 - 2) zakaz zabudowy.
- #### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie ustala się.
- #### **5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- 1) teren w całości znajduje się w strefie zagrożenia powodzią wodą 1% /wg Hydroprojekt Warszawa/.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) nie ustala się.

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

- 1) w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody oraz na zasadach określonych przez właściwych zarządców tych sieci;
 - b) możliwość zmiany przebiegu istniejących sieci w sposób powodujący ograniczone użytkowanie działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne, itp.;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania sieci wodociągowej i urządzeń;
- 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej;
 - b) możliwość budowy pompowni kanałowych ścieków bytowych i technologicznych stosownie do potrzeb;
- 4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - a) możliwość budowy kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) możliwość budowy stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci teleinformatycznej przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - b) zakaz budowy wolnostojących masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz stosowania zasad utrzymania czystości i porządku oraz gospodarowania odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne oraz plan gospodarki odpadami.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
 - a) możliwość użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 14 ust. 9 pkt 2 lit. b,c;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - c) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających.
 - d)

Rozdział 3. Przypisy końcowe

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Mariusz Grzybek

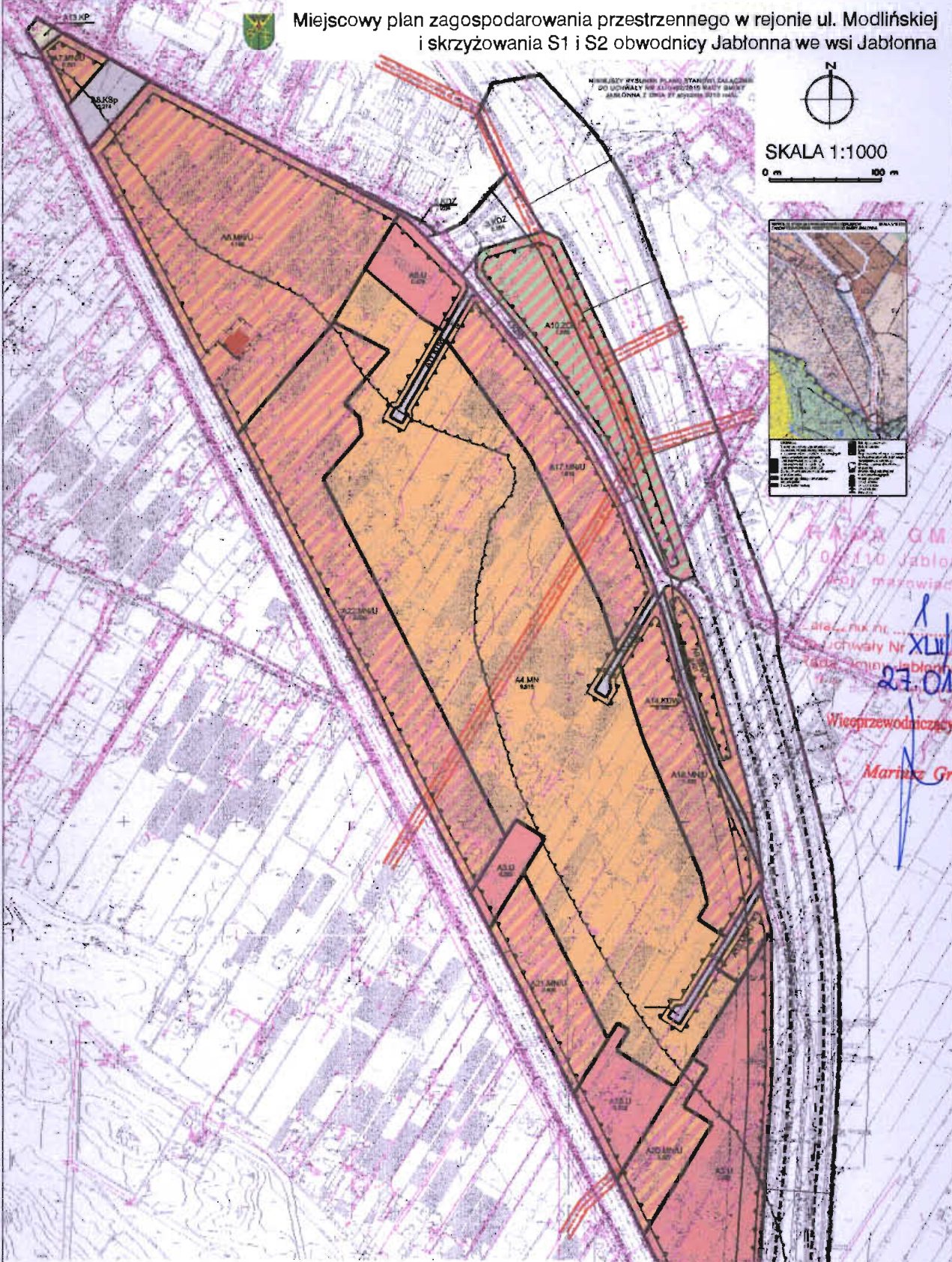
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowania S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna



MINISTERSTWO REGIONALNEGO ROZWOJU I INFRASTRUKTURY
DO UCHWAŁY NR XLII/462/2010
JABŁONNA, 27.07.2010 ROKU



SKALA 1:1000
0 m 100 m



RADA GMINY
05-110 Jabłonna
(100) maxowickie

uchwały Nr XLII/462/2010
Rada Gminy Jabłonna
27.07.2010

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Mariusz Grybek

- OPISYWAJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE PODSTAWOWE**
 - Granica objętego planem
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - OPISYWAJĄCE ZADKOWANIE**
 - Linie zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkalnej
 - WARUNKI ZABUDOWY
 - Elementy do sodejstępnego opisanie
 - SPRZĘŻNIENIE TERENÓW**
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
 - 0100 Teren zabudowy mieszkalnej (jednostanowej)
 - 0101 Teren zabudowy mieszkalnej (jednostanowej)
 - 0102 Teren zabudowy usługowej
 - 0103 Strona konkretnych usług na terenie zabudowy mieszkalnej (jednostanowej)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - 0200 Teren zabudowy usługowej
 - 0201 Teren zielonej ochronnej z łowiskami zabudowę usługową
 - 0202 Teren usług sprzedaży paliw płynnych i zabudowę usługową

- TERENY KOMUNIKACJI**
- 0301 Teren dróg publicznych klasy głównej (wydzielonej)
 - 0302 Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
 - 0303 Teren dróg publicznych klasy ulicowej
 - 0304 Teren komunikacji samobieżnej
 - 0305 Teren placu publicznego
 - 0306 Teren dróg wewnętrznych

- USTALENIA PLANU O CHARAKTERZE NIEZABUDOWANYCH I UŻYTKU STANOWISKA**
- ELEMENTY URZĄDULI KOMUNIKACYJNEGO**
 - 0400 (0401) Drogi
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - 0500 Stacja energetyczna, elektrociepłownia, stacja
 - 0501 Stacja energetyczna, elektrociepłownia, stacja
 - OGRODZENIA DROG I ULICY**
 - 0600 Obiekt wykonany do nieprzekroczenia
 - 0601 Struktura ochronna (ekspozycyjna) z kierunku użytkownika
 - OGRODZENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA**
 - 0700 Wzrost woli Ochrony Chronionego Kijówca
 - OGRODZENIA ZABUDOWY NIEZABUDOWANYCH**
 - 0800 STREFY I TERENY OCHRONNE
 - 0801 Teren obojętności agrarnej powiatu
 - 0802 Strona ochronna kółkowskiej
 - 0803 Strona ochronna kółkowskiej

Urząd Gminy Jabłonna
ul. ...
15-110 Jabłonna

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLIII/462/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2010r.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

R.A.D.A. GMINY
05-110 Jabłonna
woj. mazowieckie

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy			Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
		4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	05.10.2009	1. zmniejszenie min. wielkości nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą na 600m ² 2. zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 1.KDGP (droga serwisowa) na 6m 3. możliwość zjazdu z działki na drogę serwisową 1.KDGP	928/8	A19.MN/U		•		•			
2.	28.10.2009	usunięcie zapisu o maksymalnej pow. sprzedaży do 400m ² (§8.1.1d)	930/2, 931/2	A2.U		•		•			
3.	28.10.2009	1. zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50% 2. zmniejszenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek z 3000m ² na 2000m ² 3. zmniejszenie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek z 50m na 30m 4. wykreślenie zapisu zakazującego lokalizowanie reklam na działkach inwestycyjnych niezwiązanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na ich obszarze 5. wykreślenie zapisu nakazującego uzgadnianie podziałów geodezyjnych bezpośrednio przylegających do terenu z zarządcą drogi	1452/24	A10.ZO/U		•		•	•		

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Mariusz Grzybek

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLII/462/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2010r.

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

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

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	długość (przybliżone wielkości)
1.	kanalizacja	300 mb
2.	wodociąg	300 mb
3.	kanalizacja deszczowa	300 mb

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

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

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

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

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

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

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,

- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Mariusz Grzybek

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna, w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna.

Uchwała Nr XLII / 462 /2010

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

Zestawienie sporządziła:
Danuta Majczak

