

**UCHWAŁA NR XLII/449/2014  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 26 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594, zmiany: z 2013r. poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, zmiany: z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238), w związku z uchwałą Nr X/111/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 czerwca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwała, co następuje.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy - granica administracyjna gminy Jabłonna, od wschodu - wschodnia granica działki o nr 132, od południa - granica obrębu wsi Trzciany, północna granica części działki nr 171, wschodnia granica części działki nr 226, zachodnia granica części działki nr 238, granica obrębu wsi Skierdy, od zachodu: część zachodniej i wschodniej granicy ewidencyjnej ul. Sołeckiej.

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

4. Załącznikami do uchwały są:

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

**§ 2.**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. W planie nie określa się:

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

### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem: MN-U;
- 4) teren usług zdrowia i opieki socjalnej oznaczony symbolem: UZ;
- 5) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZP;
- 7) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem: ZNU;
- 8) teren wód powierzchniowych – śródlądowych oznaczony symbolem: WS;
- 9) teren komunikacji pieszo - rowerowej oznaczony symbolem: KPR;
- 10) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 11) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 12) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;
- 13) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem: IE.

3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpaler drzew do zachowania;
- 5) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 6) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 2) słupowa stacja trafo;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 4) granica złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 5) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

### § 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) „wskaźnik intensywności zabudowy" należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 4) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 5) "nośnik reklamy" należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 6) "powierzchnia biologicznie czynna" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 7) "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 przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 10) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 11) "reklama" należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 12) "szyld" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 13) "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;
- 14) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność usługową, której uciążliwość zawiera się w granicy działki własnej inwestora, spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenie ogólne**

### **§ 5.**

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) stosowania fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
  - d) na terenach: ZP zakaz stosowania podmurówek oraz elementów prefabrykowanych uniemożliwiających spływ wód opadowych i roztopowych;
  - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: WS, KPR, KDL, KDD, KDW;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MN, MN/U pod warunkiem:
    - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: MN-U, UZ pod warunkiem:
    - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
    - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
    - maksymalnej powierzchni reklam: 12m<sup>2</sup>;
  - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów;

- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;
- na terenach: ZL, ZP, ZNU, WS, IE, KPR, KDL, KDD, KDW;

8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:

- a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- b) 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 1 miejsce parkingowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- e) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;

9) dopuszcza się:

- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
  - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
  - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
  - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6m.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenów: MN, MN/U, MN-U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
- b) równoległe do istniejących granic działek;
- c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:

- a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
- b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;

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

4. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
- a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej min. Ø 90;
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. Ø 110;
  - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
  - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
  - f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
  - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) na terenach: MN, MN/U, MN-U dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 6.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17. MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące:

- a) dojazdy;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleń urządzone.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- b) obiektów małej architektury;
- c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na działkach w całości lub częściowo zlokalizowanych w granicach WOCHK – 70%;
- b) na działkach pozostałych – 60%;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
  - 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) 9.MN z terenu: 67.KDW;
    - b) 10.MN z terenów: 67.KDW, 68.KDW;
    - c) 11.MN z terenów: 3.KDL, 68.KDW;
    - d) 12.MN z terenów: 3.KDL, 68.KDW;
    - e) 13.MN z terenu: 65.KDW;
    - f) 14.MN z terenów: 3.KDL, 65.KDW;
    - g) 15.MN z terenów: 65.KDW, 66.KDW;
    - h) 16.MN z terenów: 3.KDL, 65.KDW, 66.KDW;
    - i) 17.MN z terenów: 64.KDW, 66.KDW;
    - j) 18.MN z terenów: 64.KDW, 66.KDW;
    - k) 19.MN z terenu: 66.KDW;
    - l) 20.MN z terenu: 66.KDW;
    - m) 21.MN z terenów: 6.KDL, 64.KDW, 66.KDW;
    - n) 22.MN z terenów: 3.KDL, 6.KDL, 64.KDW, 66.KDW;
    - o) 23.MN z terenów: 3.KDL, 75.KDW, 83.KDW;
    - p) 24.MN z terenów: 75.KDW, 81.KDW;
    - q) 25.MN z terenów: 75.KDW, 77.KDW, 81.KDW;
    - r) 26.MN z terenów: 3.KDL, 75.KDW, 78.KDW, 83.KDW;
    - s) 27.MN z terenów: 75.KDW, 76.KDW, 77.KDW;
    - t) 28.MN z terenów: 75.KDW, 76.KDW, 78.KDW;
    - u) 29.MN z terenów: 3.KDL, 4.KDL, 78.KDW, 80.KDW, 82.KDW;
    - v) 30.MN z terenów: 78.KDW, 79.KDW, 82.KDW;
    - w) 31.MN z terenów: 74.KDW, 78.KDW, 79.KDW, 82.KDW;
    - x) 32.MN z terenów: 74.KDW, 78.KDW, 80.KDW, 82.KDW;
    - y) 33.MN z terenów: 8.KDD, 72.KDW;
    - z) 34.MN z terenu: 8.KDD;
    - aa) 35.MN z terenu: 70.KDW;
    - bb) 36.MN z terenów: 70.KDW, 71.KDW;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 2) tereny: 35.MN, 36.MN w całości oraz tereny: 12.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.



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

- 1) tereny: 14.MN, 16.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN w całości oraz tereny: 11.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 17.MN, 18.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 28.MN częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontów działki – 18m.

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

- 1) tereny: 12.MN, 26.MN, 28.MN, 29.MN, 33.MN, 34.MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 3) tereny: 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

## § 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **37.MN/U**, **38.MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) dojazdy;
  - c) infrastruktura techniczna;
  - d) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
  - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej i usługowej, mieszkalno-usługowej;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 37.MN/U z terenów: 1.KDL, 3.KDL, 67.KDW oraz poprzez teren 57.ZNU do terenu 1.KDL;
  - b) 38.MN/U z terenów: 3.KDL, 8.KDD.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: 37.MN/U częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren: 37.MN/U częściowo znajduje się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontów działki – 18m.

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

- 1) teren: 38.MN/U częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) nakaz wyzniesienia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

## § 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **39.MN-U**, **40.MN-U**, **41.MN-U**, **42.MN-U**, **43.MN-U** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usługowa;

2) towarzyszące:

- a) dojazdy;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- b) zabudowy o funkcjach: usługowej, mieszkalno-usługowej lub mieszkalnej;
- c) garaży;
- d) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) ustala się stosowanie dachów:

- a) dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- b) płaskich;

7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;

8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

9) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 39.MN-U z terenów: 3.KDL, 4.KDL, 69.KDW, 80.KDW;
- b) 40.MN-U z terenów: 3.KDL, 69.KDW, 78.KDW, 80.KDW;
- c) 41.MN-U z terenów: 3.KDL, 73.KDW, 75.KDW, 78.KDW;
- d) 42.MN-U z terenów: 3.KDL, 73.KDW, 75.KDW;
- e) 43.MN-U z terenów: 3.KDL, 4.KDL, 72.KDW.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren: 43.MN-U częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny: 39.MN-U, 40.MN-U, 41.MN-U, 42.MN-U częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);

2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) dla terenów: 39.MN-U, 43.MN-U:

- minimalna powierzchnia działki – 1200m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontów działki – 18m;

b) dla terenów: 40.MN-U, 41.MN-U, 42.MN-U:

- minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontów działki – 18m.

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

1) teren: 41.MN-U częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

3) tereny: 39.MN-U, 40.MN-U, 41.MN-U, 43.MN-U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

- a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- b) zakaz zmiany rzeźby terenu.

## § 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **44.UZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi zdrowia i opieki socjalnej;

2) towarzyszące:

- a) dojazdy;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleni urządzonej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) garaży;
- b) obiektów małej architektury;

2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;
- b) garażowych – 8m;

5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

- 6) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 8) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) ustala się zjazdy do działek z terenu 68.KDW oraz poprzez teren 57.ZNU do drogi 1.KDL.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

### 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 5000m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontów działki – 80m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) teren w całości znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

## § 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **45.ZL, 46.ZL, 47.ZL, 48.ZL, 49.ZL, 50.ZL, 51.ZL, 85.ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: las.

### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny: 45.ZL, 49.ZL w całości oraz tereny: 46.ZL, 48.ZL, 50.ZL częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny: 46.ZL, 47.ZL, 48.ZL częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny: 46.ZL, 47.ZL, 49.ZL, 50.ZL, 51.ZL, 85.ZL w całości oraz 45.ZL, 48.ZL częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren: 51.ZL częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 2) tereny: 45.ZL, 46.ZL, 48.ZL, 50.ZL, 51.ZL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

## § 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **52.ZP, 53.ZP, 54.ZP, 55.ZP, 56.ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) tereny: 52.ZP, 53.ZP, 54.ZP w całości oraz teren: 55.ZP częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
- 2) dopuszcza się prowadzenie dojazdów przez tereny z zastosowaniem technologii umożliwiającej przepływ i zaleganie wód opadowych i roztopowych w ciągu terenu ZP.
- 3) dopuszcza się bilansowanie terenów z przyległymi terenami oznaczonymi symbolami MN.

## § 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **57.ZNU, 58.ZNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) towarzyszące:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) dojazdy.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: 58.ZNU w całości oraz teren: 57.ZNU częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren: 58.ZNU częściowo znajduje się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren: 58.ZNU w całości oraz teren: 57.ZNU częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dojazdów przez tereny z zastosowaniem technologii umożliwiającej przepływ i zaleganie wód opadowych i roztopowych na terenie ZNU.

### **§ 13.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **59.WS, 60.WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: powierzchniowe wody śródlądowe.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) tereny częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
  - 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
  3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) teren: 59.WS częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

### **§ 14.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **84.IE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
  - 2) towarzyszące:
    - a) zieleni urządzonej;
    - b) infrastruktura techniczna (niezwiązana z elektroenergetyką).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
  - 3) zakazuje się lokalizowania reklam.
3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) teren w całości znajduje się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
  - 2) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.**

### **§ 15.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe:

- a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: KDL – jako droga gminna;
- 2) towarzyszące:
- a) zieleń urządzona;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) obiekty małej architektury.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) teren: 5.KDL w całości, tereny 1.KDL, 3.KDL częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren: 2.KDL w całości oraz tereny: 3.KDL, 4.KDL częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu: 1.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 0,5m ÷ 5m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- b) dla terenu: 2.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 2,5m ÷ 3m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- c) dla terenu: 3.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 12m oraz 6m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- d) dla terenu: 4.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 0m ÷ 2,5m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- e) dla terenu: 5.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 13,5m ÷ 15,5m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- f) dla terenu: 6.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na - 2m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- g) dla terenu: 7.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na - 0m ÷ 4m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).
5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) dla terenu 5.KDL powiązanie od południa z istniejącą drogą publiczną klasy KDL na terenie wsi Skierdy.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren: 3.KDL częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) tereny: 1.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu : **8.KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:



1) podstawowe:

a) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu: KDD – jako droga gminna;

2) towarzyszące:

a) zieleni urządzonej;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m oraz 6,5m ÷ 9m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

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

1) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) powiązanie od południa z planowaną drogą publiczną klasy KDL na terenie wsi Skierdy;

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;

2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **64.KDW, 65.KDW, 66.KDW, 67.KDW, 68.KDW, 69.KDW, 70.KDW, 71.KDW, 72.KDW, 73.KDW, 74.KDW, 75.KDW, 76.KDW, 77.KDW, 78.KDW, 79.KDW, 80.KDW, 81.KDW, 82.KDW, 83.KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) droga wewnętrzna;

2) towarzyszące:

a) zieleni urządzonej;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny: 70.KDW, 71.KDW w całości oraz tereny: 64.KDW, 66.KDW, 72.KDW częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny: 65.KDW, 74.KDW, 76.KDW, 77.KDW, 79.KDW, 81.KDW, 82.KDW, 83.KDW w całości oraz tereny: 64.KDW, 66.KDW, 67.KDW, 68.KDW, 69.KDW, 73.KDW, 75.KDW, 78.KDW, 80.KDW częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);

2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) odcinki dróg: 64.KDW, 65.KDW, 66.KDW w bezpośrednim sąsiedztwie terenów ZP należy zrealizować z zastosowaniem technologii umożliwiającej przepływ i zaleganie wód opadowych i roztopowych w ciągu terenów ZP;

2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

a) dla terenu: 64.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

b) dla terenu: 65.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla terenu: 66.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

d) dla terenu: 67.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla terenu: 68.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla terenu: 69.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

g) dla terenu: 70.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 8m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

h) dla terenu: 71.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;

i) dla terenu: 72.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

j) dla terenu: 73.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

k) dla terenu: 74.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

l) dla terenu: 75.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

m) dla terenu: 76.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

n) dla terenu: 77.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

o) dla terenu: 78.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

p) dla terenu: 79.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

q) dla terenu: 80.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

r) dla terenu: 81.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

s) dla terenu: 82.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m;

t) dla terenu: 83.KDW szerokość w liniach rozgraniczających na – 10m.

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

a) dla terenu: 70.KDW powiązanie od południowego zachodu z planowaną drogą publiczną klasy KDL na terenie wsi Trzciany.

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

1) tereny: 68.KDW, 75.KDW, 78.KDW częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;

2) tereny: 64.KDW, 65.KDW, 66.KDW, 67.KDW, 68.KDW, 69.KDW, 70.KDW, 72.KDW, 75.KDW, 76.KDW, 78.KDW, 80.KDW częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **61.KPR, 62.KPR, 63.KPR** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) ciąg pieszo-rowerowy;

2) towarzyszące:

a) zieleń urządzona;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren: 62.KPR w całości oraz teren: 61.KPR częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny: 61.KPR, 63.KPR częściowo znajdują się w granicy złoża udokumentowanego (pospolitego);

2) tereny: 61.KPR, 63.KPR w całości oraz teren: 62.KPR częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

a) dla terenu: 61.KPR szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na – 3m ÷ 4,5m;

b) dla terenu: 62.KPR szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na – 4m;

c) dla terenu: 63.KPR szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających na – 3m ÷ 4m.

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

1) tereny: 61.KPR, 62.KPR częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

### § 19.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

### § 20.

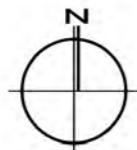
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

**§ 21.**

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

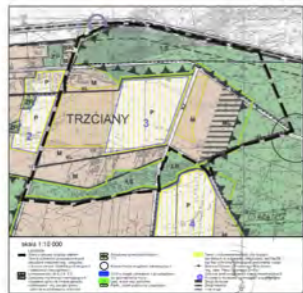
Wiceprzewodnicząca Rady  
Gminy

**Halina Zwierzchlewska**

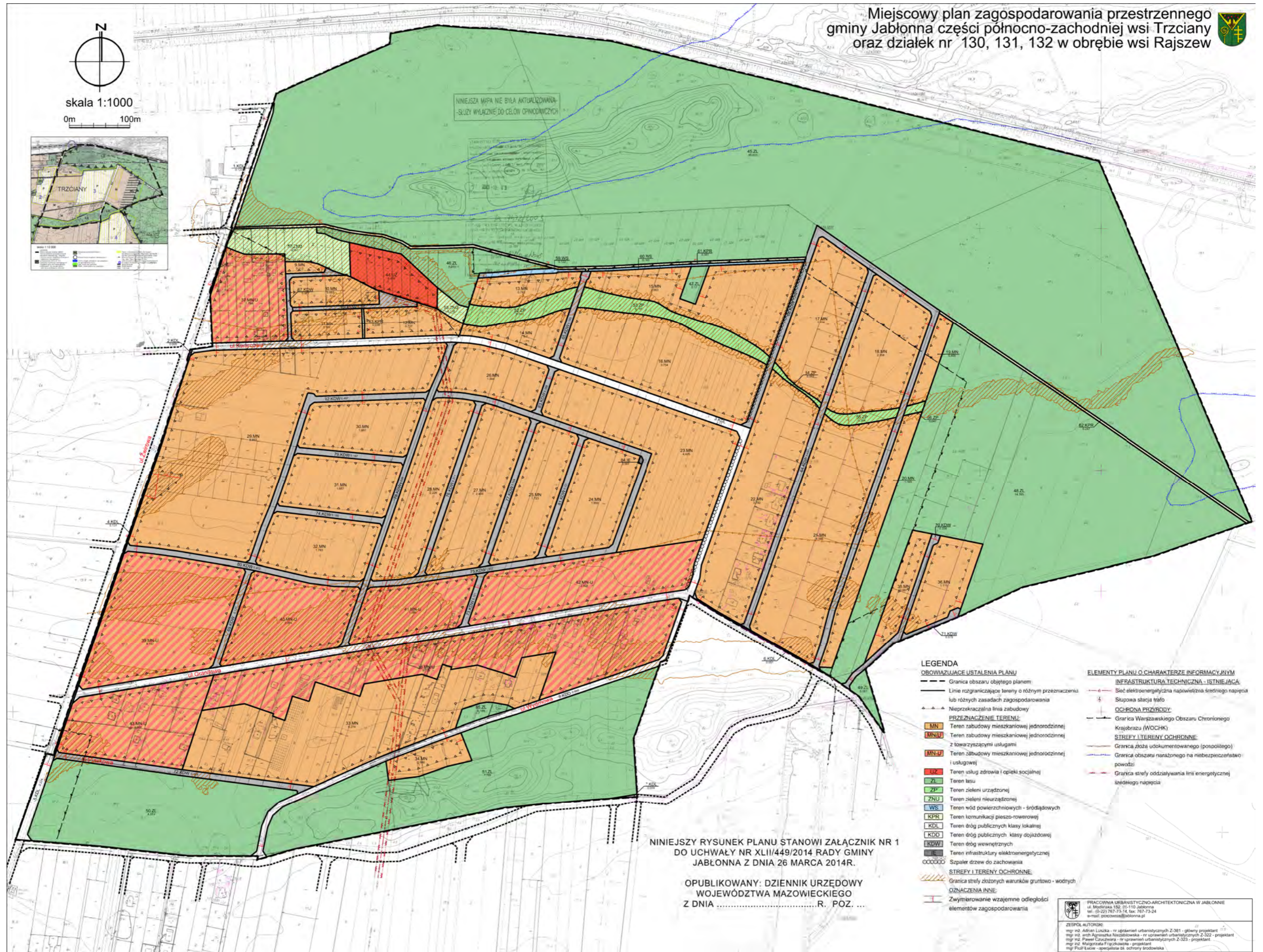


skala 1:1000

0m 100m



NINIEJSZA MAPA NIE BYŁA AKTUALIZOWANA  
- SŁUŻY WYŁĄCZNIE DO CELÓW OPINIONOWYCH



**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- UZ Teren usług zdrowia i opieki społecznej
- ZL Teren lasu
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZNU Teren zieleni nieurządzonej
- WS Teren wód powierzchniowych - śródlądowych
- KPR Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KRW Teren dróg wewnętrznych
- IE Teren infrastruktury elektroenergetycznej
- OOOOOO Szpaler drzew do zachowania
- STREFY I TERENY OCHRONNE:**
- Granica strefy zbiórnych warunków gruntowo-wodnych
- OZNACZENIA INNE:**
- Zwymerowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania

**ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ISTNIEJĄCA**
- Sieć elektroenergetyczna napięciowa średniego napięcia
- Słupowa stacja trafo
- OCHRONA PRZYRODY:**
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
- STREFY I TERENY OCHRONNE**
- Granica zbiórki udokumentowanego (pospółnego)
- Granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi
- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLII/449/2014 RADY GMINY  
JABŁONNA Z DNIA 26 MARCA 2014R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
Z DNIA .....R. POZ. ....

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE  
ul. Modlińska 152 05-110 Jabłonna  
tel. (0-22) 787-73-14, fax: 787-73-24  
e-mail: ppcowiana@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
mgr inż. Adrian Luczak - nr uprawnień urbanistycznych Z-301 - główny projektant  
mgr inż. arch. Agnieszka Niczalska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - projektant  
mgr inż. Paweł Czuchrański - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant  
mgr inż. Kinga Izabela Firsińska - projektant  
mgr Piotr Łucisz - specjalista ds. ochrony środowiska

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLII/449/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 2014r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek o nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew

**Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu**

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	16.05.2012r.	Zmiana przeznaczenia z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych	300/1; 300/2; 300/3; 300/4; 300/5; 300/6	48.ZL (48.ZL)		x		x	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
2	2	16.05.2012r.	Zmiana przeznaczenia z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych	164	48.ZL (48.ZL)		x		x	Brak zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3	3	17.05.2012r.	Zmiana przeznaczenia z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych	167/3	48.ZL (48.ZL)		x		x	Działka jest położona pomiędzy gruntami leśnym i zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość o lasu nie pozwoli na zabudowę wąskiego pasa gruntu.
4	4	31.05.2012r.	1.Brak zgody na przebieg drogi 67.KDW	137	67.KDW (75.KDW)		x		x	<b>Ad.1.2.</b> Z uwagi na wąskie działki na całym terenie opracowania oraz potrzebę rozwiązania komunikacji w sposób systemowy, z uwzględnieniem potrzeb wszystkich mieszkańców uwaga zostaje nieuwzględniona. <b>Ad.3.</b> Ze względu na złożone warunki gruntowo-wodne oraz konieczność utrzymania dolinek smużnych, których zasypywanie lub zabudowywanie doprowadzi do niekontrolowanych podtopień działek sąsiednich, zasadne jest wprowadzenie zakazu zabudowy.
			2.Brak zgody na przebieg drogi 73.KDW		73.KDW (75.KDW)		x		x	
			3.Brak zgody na lokalizację pasa zieleni urządzonej o numerze 82		82.ZU (53.ZP)		x		x	
5	7	18.06.2012r.	Zmiana przeznaczenia z lasu na teren zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych	205; 206; 207/2	27.MN, 50.ZL (85.ZL)		x		x	Brak zgody Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

6	8	18.06.2012r.	Zmiana drogi wewnętrznej na drogę dojazdową publiczną	99	73.KDW (80.KDW)		x		x	
7	11	20.06.2012r.	1.Scalenie nieruchomości z urzędu i uwzględnienie ich w mpzp	120/1; 121/1; 122/1; 123/1; 124/1	12.MN, 54.ZU, 14.MN, 18.MN, 22.MN, 36.MN/U, 42.U/MN (13.MN, 52.ZU, 14.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 41.MN-U)		x		x	
			2.Zmniejszenie opłaty adiacenckiej do 5%				x		x	
8	12	20.06.2012r.	Przekształcenie łącznika 62.KPR w drogę o szerokości odpowiadającej drogom o oznaczeniu 64.KDW i 65.KDW		62.KPR (61.KPR, 60.WS)		x		x	
9	15	20.06.2012r.	Brak zgodny na przeprowadzenie dróg 67.KDW, 68.KDW, 69.KDW i 73.KDW	113/2	67.KDW, 68.KDW, 69.KDW, (80.KDW, 74.KDW, 79.KDW, 82.KDW)		x		x	Likwidacja dróg 68.KDW, 69.KDW
10	16	20.06.2012r.	1.Zgodnie z art. 7 ustęp 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym w sprawach ładu przestrzennego oraz gminnych dróg, ulic, mostów i placów należy do zadań własnych gminy. Oparcie infrastruktury drogowej w obszarze objętym planem głównie na drogach wewnętrznych stanowi próbę uchylenia się gminy od wypełnienia powyższego obowiązku.	134/1; 132/1; 126/1; 131/1; 143/1; 130/1; 121/1; 136/1; 125/2; 125/4;	13.MN, 15.MN, 54.ZU, 82.ZU, 18.MN, 23.MN, 24.MN, 42.U\MN, 73.KDW, 75.KDW, 37.MN\U, 43.U\MN, (13.MN, 14.MN, 52.ZU, 53.ZU, 16.MN, 23.MN, 26.MN, 25.MN, 27.MN, 42.U\MN, 41.MN-U, 42.MN-U)		x		x	
			2.projekt planu nie ustala granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, co oznacza, że ciężar dokonania odpowiednich czynności prawnych w celu wydzielenia dróg wewnętrznych przerzucony został na właścicieli poszczególnych nieruchomości. Plan zagospodarowania przestrzennego w proponowanej formule nie spełni w konsekwencji swojej roli i pozostanie de facto martwym aktem prawnym.				x		x	





11	17	21.06.2012r.	Brak zgody na podział pola na małe kawałki	103	18.MN 67.KDW 19.MN 68.KDW 20.MN 69.KDW 21.MN 39.MN/U													Z uwagi na wąskie działki na całym terenie opracowania oraz potrzebą rozwiązania komunikacji w sposób systemowy, z uwzględnieniem ogółu uwaga zostaje odrzucona. Drogi minimalnie ingerują w działkę dzieląc ją wyłącznie w poprzek.		
12	18	21.06.2012r.	Brak zgody na poszerzenie ul. Granitowej do 12m.		3.KDL													Biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej gruntów przeznaczonych w głównej mierze pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a także konieczność zapewnienia korytarzy przewidzianych do przeprowadzenia uzbrojenia terenu niezbędne jest stworzenie racjonalnego układu komunikacyjnego. Elementem tego systemu jest droga lokalna o szerokości 12m (jest to minimalna szerokość jaką przewiduje prawo.		
13	20	21.06.2012r.	1.Scalenie nieruchomości z urzędu i uwzględnienie ich w mpzp	124/1 195	13.MN 54.ZU 14.MN 3.KDL 18.MN 67.KDW 22.MN 36.MN\U 73.KDW 42.U\MN 40.MN\U															
			2.Zmniejszenie opłaty planistycznej w granicach 0-10%																	
			3.Dopuszczenie wydzielania działek o pow. minimalnej równej połowie dopuszczonej w projekcie MPZP i minimalnej szer. frontu 12m																	

### Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	2014.02.03	2.Wprowadzenie zapisu „dopuszczenie podziału terenów MN na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900m <sup>2</sup> z powodu optymalnego podziału geodezyjnego oraz w innych uzasadnionych przypadkach	98	MN		•		•	Zaproponowany zapis jest zapisem otwartym niezgodnym z zasadami techniki prawodawczej.
2	3	2014.02.05	Zmiana przeznaczenia działki z leśnych na leśne z zabudową mieszkalną	300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6	57.ZL (48.ZL)		•		•	Brak zgody Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
3	4	2014.02.05	Zmiana przeznaczenia działki z leśnych na leśne z zabudową mieszkalną	164	57.ZL (48.ZL)		•		•	Brak zgody Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
4	5	2014.02.06	1.Zmiana przebiegu drogi symetrycznie do granicy działek	163	75.KDW (66.KDW)		•		•	Zwężenie drogi do 10m na włączeniu się do drogi publicznej, zmiana przebiegu nie możliwa z uwagi na projektowane skrzyżowanie.
			2.Zmiana szerokości drogi z 10m na 8m			•		•	Z uwagi na długość odcinka i możliwość obsługi znacznej ilości działek budowlanych.	
			3.Zmiana szerokości linii zabudowy z 5m na 4m		21.MN, 22.MN (19.MN, 20.MN)		•	•		
			5.ograniczenie pasa zieleni do szerokości maksymalnie 10m		65.ZP (56.ZP)		•		•	Szerokość pasa zieleni wynika z ukształtowania terenu .
5	6	2014.02.06	Przeznaczenie terenu działki na mieszkaniowo-usługową	207/2	41.MN (33.MN)		•		•	Z uwagi na położenie działki, brak dostępu komunikacyjnego do ulicy Wydmowej. Jednakże zgodnie z przepisami budowlanymi można wydzielić lokal usługowy w ramach budynku mieszkalnego bez zmiany zapisów w planie.
6	7	2014.02.06	Pozostawienie ul. Wydmowej w obecnej szerokości (3-5m)		8.KDD		•		•	Na wniosek mieszkańców wsi występowaliśmy o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne celem poszerzenia drogi po terenie leśnym. Nie ma uzasadnienia do pozostawienia drogi 3-5 m , gdyż taka szerokość uniemożliwi zabudowę od ulicy Wydmowej.
7	8	2014.02.06	1.Usunięcie drogi 81.KDW z terenu działki	166/9	81.KDW (71.KDW)		•		•	Zmniejszenie szerokości drogi do 6m.

			2.Zmniejszenie szerokości drogi 80.KDW z 8m na 6m		80.KDW (70.KDW)		•	•	Z uwagi na przyszłą możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów przyległych.
8	9	2014.02.06	1.Usunięcie drogi 81.KDW z terenu działki	166/9, 166/8	81.KDW (71.KDW)		•	•	Zmniejszenie szerokości drogi do 6m
			2.Zmniejszenie szerokości drogi 80.KDW z 8m na 6m		80.KDW (70.KDW)		•	•	Z uwagi na przyszłą możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów przyległych.
9	10	2014.02.07	1.Zmiana przebiegu drogi symetrycznie do granicy działek	163	75.KDW (66.KDW)		•	•	Zwężenie drogi do 10m na włączeniu się do drogi publicznej, zmiana przebiegu nie możliwa z uwagi na projektowane skrzyżowanie.
			2.Zmiana szerokości drogi z 10m na 8m				•	•	Z uwagi na długość odcinka i możliwość obsługi znacznej ilości działek budowlanych.
			3.Zmiana szerokości linii zabudowy z 5m na 4m		21.MN, 22.MN (19.MN, 20.MN)		•	•	
			5.ograniczenie pasa zieleni do szerokości maksymalnie 10m		65.ZP (56.ZP)		•	•	Szerokość pasa zieleni wynika z ukształtowania terenu .
10	11	2014.02.07	1.Zmniejszenie linii zabudowy z 6m na 4m	43/5, 43/4, 43/3	45.MN/U (37.MN/U)		•	•	Zmniejszenie linii zabudowy na działce niezabudowanej o nr ew. 43/4
			2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę gminną	7	70.KPR (61.KPR)		•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
11	12	2014.02.07	1.zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę gminną	7	70.KPR (61.KPR)		•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
			2. przeznaczenie terenu działek pod zabudowę usług zdrowia i opieki socjalnej	51/3, 50/3, 49/1, 48/1, 47/1, 45/2, 44/1	66.ZNU (57.ZNU)		•	•	Teren podmokły, z okresową stagnacją wód, nie nadający się pod zabudowę.
12	13	2014.02.10	1. Zmiana szerokości drogi z 12m na 10m	171	3.KDL		•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
			2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę gminną	7	70.KPR (61.KPR)		•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
13	16	2014.02.10	2.Zmniejszenie szerokości ulic Granitowej, Kwarcowej i Wydmowej z 12m na 10m		3.KDL, 8.KDD		•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
14	17	2014.02.10	Zmiana przeznaczenia terenu 67.ZNU na MN	62/3	12.MN, 67.ZNU (58.ZNU)		•	•	Teren obniżenia terenowego nie nadający się pod zabudowę mieszkaniową.
15	18	2014.02.10	1.Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą i bliźniaczą	97	40.MN (29.MN)		•	•	Z uwagi na jednakowy charakter terenów wsi, brak infrastruktury technicznej, niski współczynnik intensywności zabudowy dopuszczona zabudowa wyłącznie jednorodzinna wolno stojąca.

16	19	2014.02.10	1.przeznaczenie całej działki pod MN/U	211	46.MN/U, 41.MN (38.MN/U, 33.MN)	•	•	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę MN/U za zgodą właścicieli działek przyległych
			2.szerokość ulicy Granitowej oraz innych ulic nie powinna przekraczać 10m		3.KDL	•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m – ulica Granitowa, nie ma innych ulic które przekraczają 10 m.
17	20	2014.02.10	1.zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę	7	70.KPR (61.KPR)	•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
			3.nie poszerzanie ul. Granitowej do szerokości 12m		3.KDL	•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
18	21	2014.02.10	3. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę	7	70.KPR (61.KPR)	•	•	
			4. nie poszerzanie ul. Granitowej do szerokości 12m		3.KDL	•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
19	22	2014.02.10	3. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę	7	70.KPR (61.KPR)	•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
			4. nie poszerzanie ul. Granitowej do szerokości 12m		3.KDL	•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
20	23	2014.02.10	3.wyłączenie gruntów z użytku leśnego i zmiana linii zabudowy od tego terenu z 12m	141/1	56.ZL (47.ZL)	•	•	Brak zgody marszałka na zmianę przeznaczenia
			4. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę	7	70.KPR (61.KPR)	•	•	Z uwagi na szerokość działki nie ma możliwości przekwalifikowania na drogę gminną. Istniejące wydzielenie stanowi dukt leśny.
			5. nie poszerzanie ul. Granitowej do szerokości 12m		3.KDL	•	•	Minimalna szerokość drogi lokalnej – 12 m
			6.przeznaczenie całej działki pod MN-U	211	46.MN/U, 41.MN (38.MN/U, 33.MN)	•	•	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę MN/U za zgodą właścicieli działek przyległych
21	24	2014.02.10	Zrezygnować z określania położenia dróg wewnętrznych			•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.
22	25	2014.02.10	Zrezygnować z określania położenia dróg wewnętrznych	127/1		•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

23	26	2014.02.10	Zrezygnować z określania położenia dróg wewnętrznych	128/1			•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.
24	27	2014.02.10	Zrezygnować z określania położenia dróg wewnętrznych	125/3, 125/2, 125/6, 125/7			•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.
25	28	2014.02.11	1.Ustalenie granic wymagających scalenia i podziału lub rezygnacja z oznaczenia przebiegu dróg wewnętrznych	134/1, 132/1, 126/1, 131/1, 130/1, 121/1, 143/1, 136/1, 125/2, 125/4			•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.
			2.Rezygnacją z opłat planistycznych				•	•	Jest to obowiązkowe ustalenie planu miejscowego, nie ma możliwości z rezygnacji z zapisów.
			3.rezygnacja przeznaczania terenów zielonych na działkach prywatnych				•	•	Ukształtowanie terenu i potencjalne problemy z odprowadzaniem wód deszczowych nie pozwalają na rezygnację z zaproponowanej formy ochrony terenów mieszkaniowych.
26	29	2014.02.11	Zrezygnować z określania położenia dróg wewnętrznych				•	•	Przy istniejącej strukturze własności nie ma możliwości zlikwidowania siatki dróg wewnętrznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny stwarza możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

### **Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLII/449/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 2014r.**

#### 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 (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 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 2013 r., poz.594) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885 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.	budowa cz. drogi (chodnik) ul Żwirowa 1.KDL	240 mb
2.	budowa cz. drogi 2.KDL	20 mb
3.	budowa cz. drogi 3.KDL ul. Kwarцова	1.200 mb
4.	modernizacja części drogi 4.KDL ul Żwirowa	630 mb
5.	modernizacja drogi 5.KDL	150 mb
6.	budowa części drogi 6.KDL ul.Granitowa	250 mb
7.	budowa części drogi 7.KDL	37 mb
8.	modernizacja drogi 8.KDD	880 mb
9.	kanalizacja	3.315
10.	wodociąg	3.315
11.	oświetlenie	3.915

§ 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;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,

§ 3 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.

§ 4.1.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,

4.2. 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.

4.3. 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),

4.4. 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.

## Uzasadnienie

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 27 czerwca 2007r. nr X/111/2007 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek o nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew.

Celem planu jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, uregulowanie dostępu komunikacyjnego do obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo.

Zgodnie z procedurą zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz prognozy jego oddziaływania na środowisko w terminie do 31 lipca 2009r. W przewidzianym terminie wpłynęło 30 wniosków, z czego 21 zostały uwzględnione.

W dniu 6 lipca 2009r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 6 lipca 2009r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 5 maja 2010r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu nie wydała w wyznaczonym terminie opinii, jednakże przedstawiła swoje uwagi w protokole z komisji.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 16 grudnia 2010r. i otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Na obszarze objętym planem występują grunty leśne, które wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Została uzyskana zgoda Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,2039 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa oraz zgoda Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,4195ha gruntów leśnych będących własnością osób fizycznych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 16 maja 2012r. do dnia 6 czerwca 2012r. Po wyłożeniu w terminie wpłynęły 37 uwagi, z czego 12 zostało uwzględnionych, a 25 zostało nieuwzględnionych.

Po uwzględnieniu części uwag projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia i zaopiniowania 28 października 2013r. do Regionalnego Dyrektora Środowiska.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 2 stycznia 2014r. do dnia 24 stycznia 2014r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęły 63 uwagi, z czego 16 zostało uwzględnionych, 46 zostało nieuwzględnionych, a jedna była bezzasadna.

Sposób rozpatrzenia do ostatniego wyłożenia, nie powoduje konieczności ponownego wyłożenia i umożliwia przedstawienie projektu planu do uchwalenia.

W ostatecznej wersji projektu planu po dwóch wyłożeniach, na 100 uwag, 69 zostało uwzględnionych.

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

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek o nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew są zgodne z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r. w którym obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności do 0,3 śr. 0,2.