

**UCHWAŁA NR X/130/2019**  
**RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 2 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna XXVIII/268/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów, zwany dalej "planem".**

**2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:** od północny – północna i wschodnia granica działki o nr ew. 4-149, południowa granica działki o nr ew. 1016/3, od wschodu – wschodnia granica działki o nr ew. 530 (ul. Strażacka), zachodnia, północna i wschodnia granica działki o nr ew. 11/4, wschodnia granica działki o nr ew. 530 (ul. Strażacka), zachodnia granica działki o nr ew. 729/4 (ul. Partyzantów), od południa – południowo-wschodnia granica działek o nr ew. 59/1, 59/2, południowo-zachodnia granica działek o nr ew. 59/2, 55, 53, północno-zachodnia granica działki o nr ew. 53, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 516/1 (ul. Piękna), południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), wschodnia i południowa granica działki o nr ew. 303/4, wschodnia, południowa i zachodnia granica działki o nr ew. 303/5, zachodnia granica działki o nr ew. 303/4, południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), południowo-wschodnia granica działek o nr ew. 1123/102, 1123/24, 1123/23, południowa granica działek o nr ew. 1123/22, 2196/2, 1123/18, 1123/17, 1123/16, 1123/15, 1123/14, 1123/13, 1123/12, 1123/11, 1123/69, 2401, 1123/7, 1123/6, 1123/5, 1123/4, 1123/3, zachodnia granica działek o nr ew. 1123/3, 123/95, południowa i zachodnia granica działki o nr ew. 1123/103, południowa granica działki o nr ew. 481/1 (ul. Żeligowskiego), od zachodu – wschodnia granica działki o nr ew. 8-144.

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

**4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## **2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowy, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **§ 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: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową centrotwórczą: **MN-U1**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywną z towarzyszącą zabudową usługową: **MNi/U**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych: **MNL**;
- 8) teren zabudowy usługowej i usług publicznych: **U-UP**;
- 9) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 10) teren zabudowy usług oświaty: **UO**;
- 11) teren zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej: **UO-UZ**;
- 12) teren zieleni parkowej: **ZP**;
- 13) teren lasu: **ZL**;
- 14) teren komunikacji kolejowej: **KK**;
- 15) teren obsługi komunikacji samochodowej: **KSO**;
- 16) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 17) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 18) teren dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**.
- 19) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;

- 20) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 21) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 9) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

### 4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

#### § 4. 1. Ilekcrc w planie używa się okreleń takich jak:

- 1) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**" należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) "**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 dopuszczonej do zagospodarowania;
- 4) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej dopuszczonej do zagospodarowania;
- 6) "**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;
- 7) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący



działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 10) "usługi publiczne" należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, sportu, rekreacji, turystyki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej.
- 11) „usługi centrotwórcze” należy przez to rozumieć funkcje usługowe nieuciążliwe lokalizowane w centrum miejscowości z zakresu kultury, administracji, zdrowia, sportu, handlu, zamieszkania zbiorowego itp związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców miejscowości.

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym lub szeregowych oraz budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, dach;
  - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych.
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części, zrealizowanych w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia 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 nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 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;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele drogowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych, lecz wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 9) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;



10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
- c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem linii kolejowych i uzbrojenia terenu;
- 2) dla terenów **MN**, **MNi** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów **MN/U**, **MNi/U**, **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów **UP**, **U-UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) dla terenu **UO** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla terenu **UO-UZ** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domy opieki społecznej.

## **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie  $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$  w stosunku do pasa drogowego;
  - b) równoległe lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

## **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

## **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
    - **1.KDZ**, **2.KDZ** – ul. Partyzantów;
    - **1.KDL** – ul. Żeligowskiego;
    - **2.KDL** – ul. Bagienna;
    - **1.KDD** – ul. Strażacka;
    - **2.KDD** – ul. Piękna;

- **3.KDD** – ul. Wileńska;
- **4.KDD** – ul. Poprzeczna;
- **5.KDD** – ul. Kolejowa;

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:

- **1.KDZ, 2.KDZ** – ul. Partyzantów;
- **1.KDL** – ul. Żeligowskiego;
- **2.KDL** – ul. Bagienna;
- **1.KDD** – ul. Strażacka;
- **2.KDD** – ul. Piękna;
- **3.KDD** – ul. Wileńska;
- **4.KDD** – ul. Poprzeczna;
- **5.KDD** – ul. Kolejowa;
- **1.KDW** – ul. Żeligowskiego;
- **1.KPJ**;
- **2.KPJ** – ul. Piękna;
- **3.KPJ** – ul. Leśna;
- **4.KPJ** – ul. Leśna;
- **5.KPJ** – ul. Żeligowskiego;
- **6.KPJ** – ul. Kolejowa.

oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, zlokalizowanych poza granicami planu, na który składają się ul. Kolejowa oraz ul. Partyzantów.

2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- f) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty;
- g) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultury religijnej;
- h) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;
- i) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
- j) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- k) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - l) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - m) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
    - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
  - n) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:
- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
  - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
  - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

#### **6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej, dróg wewnętrznych oraz komunikacji pieszo-jezdnej i pieszo-rowerowej;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów leśnych;
  - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej od poziomu terenu – 30 m;
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  70 mm;
  - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, po uzdatnieniu wody do celów użytkowych;
  - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  63 mm;
  - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej oddania do użytkowania;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;



- e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.;
  - b) jakość odprowadzanych do gruntu wód opadowych i roztopowych powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - b) na terenach MN, MNi, MN/U, MNi/U, MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) 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) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

### **7. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;
  - d) zieleni urządzonej;
  - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) 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;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) 50 % powierzchni działki na terenie: **1.MN**;
  - b) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach: **2.MN, 3.MN, 4.MN**.
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie: **1.MN**;
  - b) 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach: **2.MN, 3.MN, 4.MN**.
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

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

- 1) tereny **1.MN, 3.MN, 4.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;

c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) obiektów małej architektury;
    - b) dojazdów;
    - c) uzbrojenia terenu;
    - d) zieleni urządzonej;
    - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
  - 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
  - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 0,6 na terenach **2.MNi, 6.MNi**;
    - c) maksymalny – 0,8 na terenach **1.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 7.MNi**;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>;
    - b) w układzie bliźniaczym – 450 m<sup>2</sup>;
    - c) w układzie szeregowym – 350 m<sup>2</sup>;
  - 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
  - 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>;
  - 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki  
- w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>;



- w układzie bliźniaczym – 450 m<sup>2</sup>;

- w układzie szeregowym – 350 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

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

1) tereny **1.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 6.MNi, 7.MNi** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:

a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;

c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

2) teren **4.MNi** częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

**§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące: zabudowa usługowa nieuciążliwa;

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

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;

b) obiektów małej architektury;

c) dojazdów;

d) uzbrojenia terenu;

e) zieleni urządzonej;

f) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.

3) 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;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,01,

b) maksymalny – 0,6;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;

6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 70 % powierzchni działki budowlanej na terenie **3.MN/U**;

b) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie **2.MN/U**;

- c) 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie 1.MN/U;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U1, 2.MN-U1, 3.MN-U1 ustala się:**

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa centrotwórcza;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
  - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) dojazdów;
  - e) uzbrojenia terenu;
  - f) zieleni urządzonej;
  - g) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) 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;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 60 % powierzchni działki
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>

8) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13 m;
- b) gospodarczych i garażowych – 6 m;

9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;

10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych;

11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;

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

13) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) tereny **2.MN-U1** i **3.MN-U1** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:

- a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

### **§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

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

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

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
- b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
- c) obiektów małej architektury;
- d) dojazdów;
- e) uzbrojenia terenu;
- f) zieleni urządzonej;
- g) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.



- 3) 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;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,0 na terenie **4.MN-U**;
  - c) maksymalny – 0,6 na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) 50 % powierzchni działki na terenie **4.MN-U**;
  - b) 40 % powierzchni działki na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie **4.MN-U**;
  - b) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenach **5.MN-U**, **6.MN-U**;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) tereny **5.MN-U** i **6.MN-U** częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,
  - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

### **§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MNi/U ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) towarzyszące: zabudowa usługowa nieuciążliwa;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) dojazdów;
  - d) uzbrojenia terenu;
  - e) zieleni urządzonej;
  - f) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) w układzie bliźniaczym – 450 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki
    - w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>;
    - w układzie bliźniaczym – 450 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m.

### **§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNL, 2.MNL, 3.MNL ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) uzbrojenia terenu;
  - d) zieleni urządzonej;
  - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) 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;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się wyłączenie gruntów z produkcji leśnej o powierzchni maksymalnie 400 m<sup>2</sup> na jednej działce;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1350 m<sup>2</sup>;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

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

- 1) terenu **3.MNL** w całości oraz teren **2.MNL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) teren **2.MNL** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

## **§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U-UP ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenu:**



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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) dojazdów;
  - d) uzbrojenia terenu;
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 1,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 70 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
  - b) gospodarczych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

**§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO-UZ ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
  - b) obiekty zamieszkania zbiorowego – dom zakonny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) dojazdów;
  - d) uzbrojenia terenu;
  - e) zieleni urządzonej;

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) gospodarczych – 6 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

### **§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zielen parkowa.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu.
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

### **§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZL ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: las.

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

- 1) zakaz zabudowy;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

**§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: urządzenia transportu kolejowego;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu;
- b) infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;

- 2) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowej;

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

- 1) teren znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei;

**§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KSO ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z komunikacją samochodową;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków garażowych do pięciu stanowisk łącznie;
- b) obiektów małej architektury;
- c) dojazdów;
- d) uzbrojenia terenu;
- e) zieleni urządzonej;

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,01,
- b) maksymalny – 0,6;

- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki;

- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>

- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;

- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;

- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

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

- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

#### § 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;

##### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od wschodu z dalszym ciągiem ul. Partyzantów;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 1.KDZ zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
  - b) dla terenu 2.KDZ zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

#### § 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

##### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od wschodniej z ul. Partyzantów
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu

#### § 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

##### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - a) teren 1.KDD od północny z ul. Kolejową, od wschodu z ul. Partyzantów
  - b) teren 2.KDD od północny z ul. Kolejową;
  - c) teren 5.KDD od wschodu z ul. Kolejową;

d) teren **6.KDD** od południowego-wschodu z dalszym ciągiem ul. Bagiennej;

3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

b) dla terenu **2.KDD** na min 10 m;

c) dla terenu **3.KDD** na min 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla terenu **4.KDD** na min 8 m;

e) dla terenu **5.KDD** na min 10 m;

f) dla terenu **6.KDD** zgodnie z rysunkiem planu

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

1) tereny **1.KDD, 3.KDD i 5.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

2) teren **5.KDD** znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei.

**§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: droga wewnętrzna;

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;

b) uzbrojenia terenu.

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony północnej z dalszym ciągiem ul. Żeligowskiego;

3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

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

1) teren znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

**§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym teren **6.KPJ** od zachodu i wschodu z ul. Kolejową;

3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **1.KPJ** na min 6 m;

b) dla terenu **2.KPJ** na min 5 m;

c) dla terenu **3.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu;



- d) dla terenu **4.KPJ** na min 5 m;
- e) dla terenu **5.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla terenu **6.KPJ** na min 10 m;

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

- 1) terenu **4.KPJ** i **5.KPJ** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny **2.KPJ**, **4.KPJ** i **6.KPJ** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) teren **6.KPJ** znajduje się w granicach terenu zamkniętego kolei.

**§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPR ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-rowerowa;

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się szerokość komunikacji w liniach rozgraniczających na min 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) terenu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 27. 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**

**§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.**

**§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

Przewodniczący Rady Gminy

  
Wojciech Nowosiński







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/130/2019  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 2 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strazackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego 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	Uwaga uwzględniona	
1	01.07.2019	[...]*	1. Zmianę mapy w tej części, aby droga gminna dz. ew nr 401 w całości miała jednakowe przeznaczenie 2. Uwzględnienie na mapie wyjazdu na naszą posesję przy ul. Czarodzieja 3	401	4.MN, 2.MN/U	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	11
2.	08.07.2019	[...]*	Zmiana wielkości działki – brak możliwości jej zabudowy z uwagi na zapis mówiący o minimalnej powierzchni działki 800 m <sup>2</sup>	2402	1.MN	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Plan miejscowy nie wskazuje wjazdów, zasady wjazdów na drogi publiczne regulują przepisy odrębne.  Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna. Zapisy planu dopuszczają lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych, lecz wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
.	24.07.2019	[...]*	1. Umieszczenie zapisu w projekcie w § 6 pkt 4 b): ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na maksymalny 0,8		1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego 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
			2. Umieszczenie zapisu w projekcie w §6 pkt 8 a): ustala się maksymalną wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne – 12 m.				Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Nie zgodne ze Studium Gminy Jabłonna.

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art.5 ust.2 ustawy o dostępie do informacji publicznej (Dz.U.2019 poz. 1429 z późn.zm.) oraz ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U.2018 poz. 1000 z późn.zm.)

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Wojciech Nowosiński**

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. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 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	Powierzchnia (przybliżone wielkości)
1.	budowa drogi 3.KDD	350 mb
2.	budowa sieci kanalizacyjnej	6200 mb
3.	budowa sieci wodociągowej	6000 mb
4.	budowa oświetlenia	350 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, 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.

§ 3.1. 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,



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

Przewodniczący Rady Gminy  
Wojciech Nowosiński

## UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Piękną i Żeligowskiego we wsi Chotomów, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVIII/268/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 listopada 2016 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Zasadne jest zwiększenie parametrów zabudowy, co umożliwi w przyszłości swobodne kształtowanie zabudowy zgodnie z zaproponowanymi wskaźnikami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz po analizie parametrów zabudowy ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających usługi związane z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem; poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy o formie pokrycia i kolorystyce dachów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Kompleks leśny przylegający do dużego kompleksu lasów państwowych zachowuje swoją funkcję, las położony w centralnej części obszaru opracowania również pozostaje zachowany. Grunty leśne, które zmieniły klasyfikację z rolnej na leśną po uchwaleniu obecnie obowiązujących planów, uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, nie występują dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami gminnymi – ul. Żeligowskiego, Strażacką, Piękną, z dostępem do drogi powiatowej – ul. Partyzantów. Projektuje się nowy odcinek drogi publicznej – ulicę Wileńską, łączący ulice

Żeligowskiego i Piękną. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony, część terenu jest objęta programem „budowa systemu gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Jabłonna – etap I” z zakładanym terminem realizacji 2019-2020 r. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy, przewiduje poszerzenia istniejących dróg publicznych oraz przewiduje nowy odcinek drogi publicznej – ul. Wileńską. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 20%- 80%, zakazuje lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę XXVIII/268/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Piękną i Żeligowskiego we wsi Chotomów Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 30 listopada 2016 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do



uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r. oraz w dniu 8 lipca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 31 lipca 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 7 uwag, z czego cztery zostały uwzględnione, dwie nie uwzględnione, jedna częściowo uwzględniona.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i dopuszcza wykonanie ujęć wód podziemnych wyłącznie do celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowo i usługowe.

Pomimo, że parametry Studium dla terenów MN są niższe, niż ustalone w planie, to zapis Studium dopuszcza ustalenie zachowania zasad i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów pod zabudowę MN-U, mimo przeznaczenia w Studium jako MN i MNi, również jest zgodne, gdyż są to tereny już zainwestowane zabudową mieszkaniową i usługową, a zapisy Studium dopuszczają zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów innego niż określone w niniejszym studium oraz uwzględnianie tego zagospodarowania w planach miejscowych.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowo - usługowej. Położenie nieruchomości przy ulicy Strażackiej, Pięknej i

Żeligowskiego zapewnia obsługę nieruchomości.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową dają możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. wskazują na kontynuację procedur wcześniej podjętych, jako konsekwencja działań podjętych przez Radę Gminy Jabłonna, uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 222.200,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej 972.800,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Wojciech Nowosiński





## Wyniki głosowania

---

### **Głosowano w sprawie: Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej , Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów.**

ZA: 14, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 1

#### Wyniki imienne:

ZA (14)

Radomir Czauderna, Joanna Doktor, Hanna Grzelak, Dorota Kobus, Katarzyna Lulis-Rzeszut, Bogumiła Majewska, Aneta Mrozek, Wojciech Nowosiński, Adam Piątkowski, Tomasz Rybałko, Artur Szymkowski, Mirosław Urbański, Witold Urbański, Tomasz Wodzyński

NIEOBECNI (1)

Witold Modzelewski

Głosowanie zakończono w dniu: 2 września 2019, o godz. 16:45

