

UCHWAŁA Nr XI/101/2011

Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 sierpnia 2011r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna.

RADCA PRAWNY
mgr Alicja Gąbroska
(nr Wa. 4342)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/362/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna i uchwałą Nr VII/47/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie: odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej w zakresie działki o nr ew. 482/10 położonej w mieście Legionowo stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy - granica administracyjna z miastem Legionowem, od wschodu - wschodnia granica działki 502/2, od południa - wzdłuż działki o nr ewid. 497/6 oraz północnej granicy działki 398/1, od zachodu - wzdłuż zachodniej granicy działek o nr ewid.: 433/12, 433/11, 433/14, 433/15, 433/16, 433/9, 433/8.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. W planie określa się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie 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, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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 2003 r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 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 wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony symbolem: **MNi**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **U/MN**;
- 5) teren komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: **KS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: **KDW**;
- 10) tereny komunikacji pieszo-jezdnej oznaczone symbolem: **KPJ**.

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

4. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczalna zabudowa bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią;
- 3) orientacyjny układ jezdni (krawężników);
- 4) oś drogi.

§ 5. 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, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) **„działka"** należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **„infrastruktura techniczna"** należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) **"linia rozgraniczająca"** należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **"maksymalna wysokość zabudowy"** należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) **"maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy"** należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 7) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 8) **„obowiązująca linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznego lica budynku (wraz z jego częścią podziemną i nadziemną), bez wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 9) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;

- 10) "**powierzchnia zabudowy**" należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) „**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;
- 12) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział stanowi powyżej 60% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub powierzchni terenów;
- 13) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 14) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 15) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 16) "**usługi chronione**" należy przez to rozumieć działalności usługowe: szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 17) „**usługa nieuciążliwa**” należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, przy czym w ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 6. 1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
 - c) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się ich lokalizowanie wyłącznie w charakterze skrzyżowań;
- 2) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, o których mowa w lit. a) - c);
- 3) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) wysokość budowli dotyczących infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, równa i większa od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP w Warszawie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 2) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, również na terenach własnych inwestorów;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,

- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 3) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów; przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
- 6) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenie: **KDGP** dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;
- 7) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 2) nakazuje się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, powstałą w wyniku wystąpienia kolizji projektu planu (w tym również wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 3) nakazuje się w projektach zagospodarowania działek rezerwowanie miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia w energię elektryczną lokowanych na tych działkach budynków i budowli, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę sieci gazowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 3) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz lub miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) nakazuje się stosowania indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło, tj.: ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

8. W zakresie obsługi telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) na terenach: **MN** oraz **MNI** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
- 3) nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów na każdej działce;
- 4) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych inwestorów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 2) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) ustala się lokalizowanie miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **MW**;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDGP**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od ul. Granicznej znajdującej się poza granicą planu;
- 6) dopuszcza się budowę garaży podziemnych wyłącznie jako integralnych części budynków mieszkalnych;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej: 6 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym) – 18 m;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° – 45° ;
- 10) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 13) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 14) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 15) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
 - 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;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 16) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 17) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z terenu ul. Granicznej, znajdującej się poza granicą planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń 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;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 4400 m² ;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 50m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) ulice wewnętrzne;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolami: **MN**;
 - c) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolami: **MN**;
 - d) obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

- c) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zakresie zgodnym z prawomocnymi pozwoleniami na budowę, wydanymi przed uchwaleniem planu;
- 7) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
- a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDL, 4.KDL**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **2.KDL**;
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KPJ, 2.KPJ, 4.KPJ**;
 - d) w odległości 4 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDW**;
 - e) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **3.KPJ**;
 - f) w odległości nie mniejszej niż 8 m na terenie oznaczonym symbolem: **5.MN** oraz w odległości nie mniejszej niż 4,5 m na terenie oznaczonym symbolem: **4.MN** od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **3.KDL**;
 - g) w odległości nie mniejszej niż 6 m na terenie oznaczonym symbolem **5.MN** od ul. Pałacowej, znajdującej się poza granicą planu;
 - h) zgodnie z rysunkiem planu od ulicy Listopadowej, znajdującej się poza obszarem planu, od strony południowej;
 - i) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w przypadku dachów spadzistych łącznie z poddaszem użytkowym) – 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w obrębie jednej działki;
 - d) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;
- 20) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 21) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

- b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 22) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
- 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- 23) ustala się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
- 24) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych dla terenów:
- a) **1.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 1.KPJ**;
 - b) **2.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 1.KPJ**;
 - c) **3.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL, 1.KDW**;
 - d) **4.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 1.KDW, 3.KPJ**, z ul. Listopadowej zlokalizowanej poza granicą planu oraz możliwych do wydzielania dojazdów w ramach terenu oznaczonego symbolem: **4.MN**;
 - e) **5.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **3.KDL, 4.KDL, 3.KPJ, 4.KPJ**, z terenu ul. Listopadowej zlokalizowanej poza granicą planu oraz możliwych do wydzielania dojazdów w ramach terenu oznaczonego symbolem: **5.MN**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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

- 1) teren oznaczony symbolem: **4.MN** częściowo oraz teren oznaczony symbolem: **5.MN** w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwana: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 15 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ - 110⁰;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:

- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
- a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MNi ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
- a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **MNi**;
 - c) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenu oznaczonego symbolem: **MNi**;
 - d) obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - c) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - d) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona;
- 7) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
- a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **4.KDL**;

- b) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **4.KPJ**;
- c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDD**;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w przypadku dachów spadzistych łącznie z poddaszem użytkowym) – 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 11) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 12) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w obrębie jednej działki;
 - d) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;
- 20) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
 - 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) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 21) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 22) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem: **2.KDD**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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

- 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 800 m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 500 m²;
 - c) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym: 450 m²;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20 m;
 - e) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 15 m;
 - f) minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym: 8 m, maksymalnej: 12 m;
 - g) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° - 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru o którym mowa w pkt 1), kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) - f), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - f);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
 - 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
 - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa składów i magazynów;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne wydzielone w budynkach usługowych;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w ramach budynku usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej: 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków położonych w obrębie działki;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolami: **U/MN**;
 - c) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolami: **U/MN**;
 - d) obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, odbudowy;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - c) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy niewykraczającej poza dotychczasowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - d) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona;
- 7) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości 6 m na terenach oznaczonych symbolami: **1.U/MN**, **2.U/MN** oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m na terenie: **3.U/MN** od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDD**;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami: **1.KDGP**, **1.KDD** oraz od północnej granicy planu (ul. Granicznej zlokalizowanej poza obszarem planu);
 - c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **4.KPJ**;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 5 stanowisk postojowych;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, usługowo – mieszkaniowej, magazynowej i składowej: 4 kondygnacje nadziemne (w przypadku dachów spadzistych łącznie z poddaszem użytkowym) – 15 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach;
- 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 18) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania ich maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną;
 - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - d) zakazuje się umieszczania reklam i elementów informacyjnych na dachach i ogrodzeniach;
- 20) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;

- 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) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 21) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie usługowo-mieszkaniowej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 22) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
- 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- 23) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
- 6 m dla dojazdów o długości maksimum: 150 m;
 - 8 m dla dojazdów o długości powyżej: 150 m;
- 24) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi dla terenów:
- a) **1.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDD, 4.KPJ**;
 - b) **2.U/MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDD, 2.KDD**;
 - c) **3.U/MN** z terenu oznaczonego symbolem: **2.KDD**, z terenu drogi serwisowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem: **1.KDGP**, z terenu ul. Granicznej znajdującej się poza granicą planu oraz możliwych do wydzielenia dojazdów w ramach terenu oznaczonego symbolem: **3.U/MN**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania lokali mieszkalnych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp. gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1.U/MN, 2.U/MN** w całości oraz teren oznaczony symbolem: **3.U/MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1200 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 22 m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° - 110° ;
 - równoległe do istniejących granic działek;

- dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru o którym mowa w pkt 1), kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług, które mogą stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób tymczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze:
 - a) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - b) nie uniemożliwia wprowadzenia ustaleń planu na działkach do nich przylegających.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KS, 2.KS ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji samochodowej, w zakresie: miejsca postojowe i garaże;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń;
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza liniami zabudowy;
 - b) w przypadku wymiany zabudowy nakazuje się lokalizację budynku zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z ul. Pałacową, znajdującą się poza granicą planu;
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 2.KDD;
 - c) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KDD;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 5) nakazuje się stosowanie dachów: płaskich lub jednospadowych o nachyleniu połaci: do 15°;
- 6) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blach jako materiału wykończeniowego;
- 7) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
 - b) zachowania narożnych ścież widoczności w obrębie skrzyżowań;

- c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. c) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 8) dla terenu **1.KS** ustala się zjazdy z ul. Pałacowej poza obszaru planu;
- 9) dla terenu **2.KS** ustala się zjazdy z terenu: **1.KDD**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki;
- 2) ustala się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego symbolem: **5.MN** o szerokości minimum: 5 m.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) zakazuje się lokalizowania garaży wolno stojących.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), (2 jezdniowa/2 pasmowa) oznaczona na rysunku planu symbolem: **KDGP**, jako droga krajowa;
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**, jako drogi gminne;
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**, jako drogi gminne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) ścieżki dla rowerów;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) teren oznaczony symbolem: **1.KDGP** częściowo oraz tereny oznaczone symbolami: **3.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD** w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDGP** (fragment drogi krajowej nr 61) powiązanie od północy z istniejącą ul. Warszawską w Legionowie, od południa z istniejącą ul. Zegrzyńską na terenie wsi Jabłonna;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 3.KDL, 4.KDL** (fragment ul. Listopadowej) powiązanie od zachodu z istniejącą ul. Listopadową na terenie m. Legionowo;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDD** powiązanie od zachodu z istniejącą drogą publiczną klasy dojazdowej na terenie miasta Legionowo;

- d) dla terenu oznaczonego symbolem: **2.KDD** powiązanie od północy z istniejącą ul. Graniczną na terenie m. Legionowo oraz od południa z istniejącą ul. Listopadową na terenie wsi Jabłonna;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
- dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDGP** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 30 m÷52 m (pozostała część szerokości drogi znajduje się poza obszarem niniejszego planu);
 - dla terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 2 m÷3,5 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - dla terenu: **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 11 m÷11,5 m;
 - dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 2 m÷5,5 m; (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - dla terenu: **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 1,5 m÷2 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - dla terenu: **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 13,5 m÷15 m;
 - dla terenu: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10 m.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- teren oznaczony symbolem: **1.KDW** częściowo znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- zakazuje się lokalizowania reklam.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - dla terenu: **1.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6,5 m÷7 m;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo - jezdne;
- przeznaczenie towarzyszące:

- zieleń urządzona;
- obiekty małej architektury;
- infrastruktura techniczna.

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

- tereny oznaczone symbolami: **3.KPJ, 4.KPJ** w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- zakazuje się lokalizowania reklam.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - dla terenu: **1.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5 m;
 - dla terenu: **2.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 11,0 m÷12,5 m;
 - dla terenu: **3.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5 m;
 - dla terenu: **4.KPJ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 5 m÷6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

**Rozdział 5
Przypisy końcowe**

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

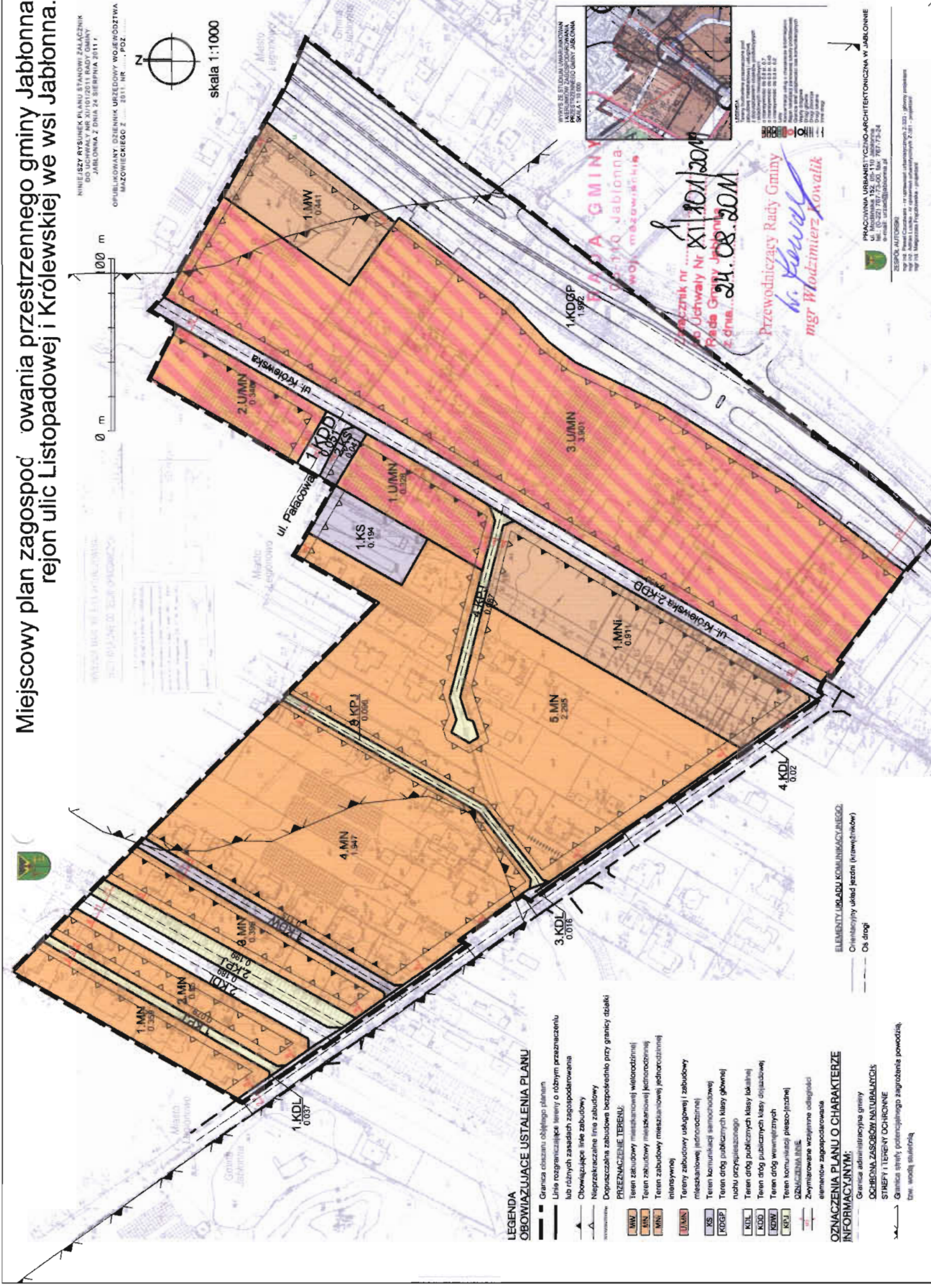
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalczyk
mgr Włodzimierz Kowalczyk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej w wsi Jabłonna.

MINIERSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XI/101/2011 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 24 SIERPNIA 2011 r.
OPUBLIKOWANY DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z ... 2011. NR POZ ...



LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru obligajego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązkowe linie zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Dopuszczalna zabudowa bezpośrednio przy granicy działki
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UJMN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
- UMN** Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KS** Teren komunikacji samochodowej
- KDGF** Teren drogi publicznych klasy głównej ruchuorzysiecznego
- KDL** Teren drogi publicznych klasy lokalnej
- KD** Teren drogi publicznych klasy ogólnolokowej
- KD** Teren drogi wewnetrznych
- KPJ** Teren komunikacji pieszo-jazdnej
- OZNACZENIA BNE:**
- Zwyklowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Granica administracyjna gminy
- OCHRONA ZASOBÓW NATURALNYCH
- STREFY I TERENY DOCHRONNE
- Granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią
- Dłw. wodny stałobieżny

ELEMENTY URZĄDU KOMUNIKACYJNEGO:

- Orientacyjny układ jezdn (wrawęzniętów)
- Os drogi



Protokół nr ... XI/101/2011
do Uchwały Nr ... Rady Gminy Jabłonna
z dnia ... 24.08.2011

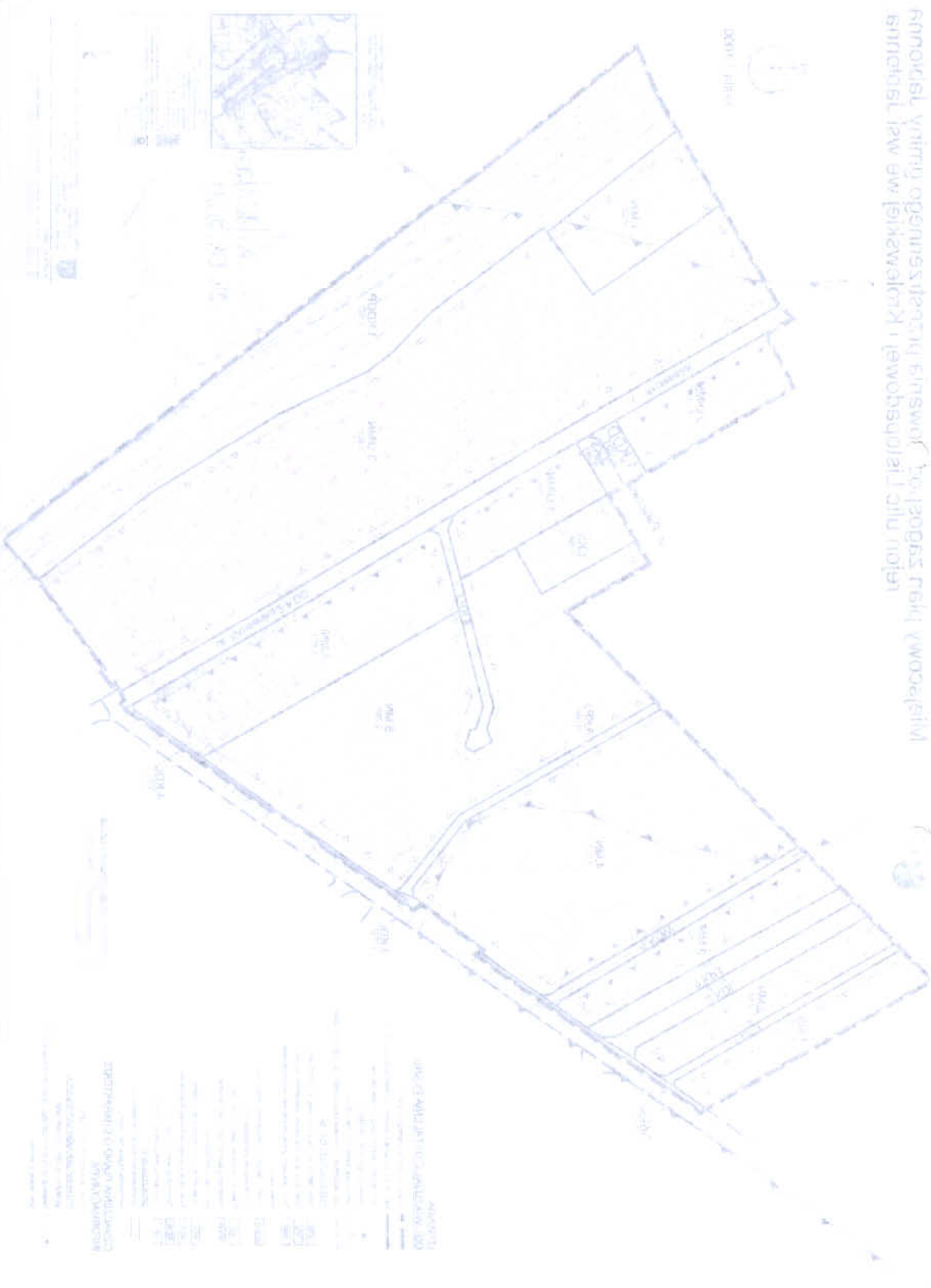
Przewodniczący Rady Gminy
mgr Włodzisław Kowalik

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA W JABŁONNIE
ul. ...
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. Ryszard Czapla - inżynier urbanistyki, 2.021 - plany zagospodarowania przestrzennego
mgr inż. Marcin Pruchnicki - architekt

1. Nazwa i adres:
 2. Data:
 3. Skala:
 4. Projektant:
 5. Wykonawca:
 6. Inwestor:
 7. Adres:

WYKAZ ZMIAN

№	Opis zmiany	Przebieg
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Wzrostki i krzewy w planie
 i w przekroju

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XI/101/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 sierpnia 2011r.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	20.05.2011	Zmiana kategorii drogi na publiczny ciąg pieszo-jezdny		2.KDW		x		x		Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej
2.	23.05.2011	Zmiana kategorii drogi na publiczny ciąg pieszo-jezdny		2.KDW		x		x		Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej
3.	24.05.2011	Jak najszybsze uchwalenie planu w kształcie jaki by wyłożony			x		x			
4.	26.05.2011	1. Odstąpieni od wprowadzenia ścieżka drogi 1.KDD na terenie działki 2. dopuszczenie wydzielenia maksymalnie 4 lokali mieszkalnych w ramach budynku usługowo-mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków położonych w obrębie działki	484/15	1.KDD 2.U/MN	x x		x x			wprowadzenie na obszarze planu jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5.	30.05.2011	Zmiana kategorii drogi na publiczny ciąg pieszo-jezdny		2.KDW		x		x		Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej
6.	30.05.2011	1. Wprowadzenie zapisu „zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie zgodnie z wydanymi prawomocnymi pozwoleniami na budowę 2. Zmiana kategorii drogi na ciąg pieszo-jezdny		5.MN	x		x			Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej
7.	30.05.2011	1. Wprowadzenie zapisu „zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie zgodnie z wydanymi prawomocnymi pozwoleniami na budowę 2. Zmiana kategorii drogi na ciąg pieszo-jezdny		2.KDW 5.MN	x x		x x			Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej
				2.KDW		x		x		Droga nie spełnia parametrów drogi publicznej

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XI/101/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 sierpnia 2011r.

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

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

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa drogi 2KDL	11m x 160m
2.	budowa cz. drogi 1KDL	2-3 m x 160m
3.	budowa cz. drogi 3KDL	6-2m x 65m
4.	budowa części drogi 4KDL	2m x 100m
5.	oświetlenie	160 mb
6.	kanalizacja deszczowa	610 mb

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

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo Energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulicy Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 29 kwietnia 2009r. nr XXXII/362/2009 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulicy Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulicy Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 17 czerwca 2009r. W terminie przewidzianym wpłynęło 9 wniosków, z czego 6 zostało nieuwzględnionych, pozostałe otrzymały uwagę „do przeanalizowania i ewentualnego wykorzystania w trakcie prac nad projektem”.

W dniu 13 maja 2009r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu oraz zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym.

W związku ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U z 2010r Nr 106 poz.675) w dniu 9 września 2010r. przesłano zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

W dniu 14 września 2010r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu nie wydała opinii.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 23 listopada 2010r. oraz ponownie 25 lutego 2011r. do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 16 maja 2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu wpłynęło w terminie 10 uwag. Z czego 4 uwagi zostały przyjęte, pozostałe uwagi zostały odrzucone.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulicy Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r.

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna.

Uchwała Nr XI/101/2011 z 24.08.2011r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czyżewska Edyta				Nieobecna podczas sesji
2.	Gałęcka Teresa	+			
3.	Garbaczewski Zbigniew			+	
4.	Gontarska Iwona	+			
5.	Grzybek Mariusz				Nieobecny podczas głosowania
6.	Jezierska Monika				Nieobecna podczas głosowania
7.	Kowalik Włodzimierz	+			
8.	Kubalski Dariusz		+		
9.	Lindner Agata		+		
10.	Majewska Bogumiła	+			
11.	Saks Danuta	+			
12.	Świątko Dorota	+			
13.	Tomasz Wodzyński				Nieobecny podczas sesji
14.	Zieliński Marek			+	
15.	Zwierzchlewska Halina			+	
	Wynik głosowania	6	2	3	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak
INFORMACJE O RADZIE GMINY
I INFORMACJE PUBLICZNEJ

Danuta Majczak

