

UCHWAŁA Nr XXII/216/2016

Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVI/497/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 kwietnia 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działek o nr ewid. 1449/157, 1449/158 oraz północna granica działek o nr ewid. 1449/65, 1449/12, 1449/8, 1449/13 i południowa granica działki o nr ewid. 1449/66, od wschodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 1449/179, 1449/177, 1449/57, 1451/2, od południa – południowa granica działki o nr ewid. 1449/165, od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 502/2 i 1449/159 położonych w obrębie nr 1 – Jabłonna.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. 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 kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów gómiczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: MW;
  - 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;

- 4) teren zabudowy usług oświaty lub zdrowia oznaczony symbolem: UO-UZ;
  - 5) teren zabudowy usług naukowo-badawczych z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: UN/U;
  - 6) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony symbolem: UC;
  - 7) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolami: US1, US2;
  - 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZP;
  - 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: WS;
  - 10) teren wydzielonego placu pieszego oznaczony symbolem: KP;
  - 11) teren wydzielonego placu pieszego – rowerowego: KPR;
  - 12) teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej oznaczony symbolem: KDGP;
  - 13) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
  - 14) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL.
3. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) elewacja do specjalnego opracowania;
  - 6) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy oraz ustalenia elewacji do specjalnego opracowania;
  - 7) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 8) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
  - 9) projektowany szpaler drzew.
4. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**
- 1) sieć kablowa średniego napięcia;
  - 2) gazociąg średniego ciśnienia – 10Kpa, 0,5Mpa;
  - 3) sieć kanalizacyjna sanitarna – magistralna.
5. **Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:**
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.KDZ, 4.KDL;
  - 2) teren zabudowy oświaty lub zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem: 16.UO-UZ;
  - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 17.ZP, 23.ZP;
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem: 18.WS;
  - 5) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza terenami wymienionymi w pkt.1-4

#### § 4.

##### 1. **Ilekcroć w planie używa się określeń takich jak:**

- 1) **"elewacja do specjalnego opracowania"** należy przez to rozumieć: elewację o wysokich walorach architektonicznych, której kompozycja oraz materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu oraz skupiały uwagę obserwatora;
- 2) **"szczegółne wymagania architektoniczne"** należy przez to rozumieć: wyróżniającą się formę architektoniczną, charakteryzującą się wysokim poziomem estetycznym w zakresie formy architektonicznej oraz zastosowanych materiałów elewacyjnych, takich jak aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton architektoniczny, naturalny kamień, cegłę klinkierową oraz tyрки szlachetne;
- 3) **"dominanta"** należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 4) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;
- 5) **"obowiązująca linia zabudowy"** należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku z dopuszczeniem miejscowego jej wycofania o 5m na 50% długości rzutu elewacji;
- 6) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 7) **"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;
- 8) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

- 9) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 10) „szpaler drzew” należy przez to rozumieć kompozycję zieleni wysokiej oznaczającą jednorzędowe nasadzenie drzew, przy czym ilość, rozstaw, gatunek oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi;
  - 11) "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;
  - 12) "usługa naukowo – badawcza" należy przez to rozumieć ośrodki badawcze i naukowe, szkoły wyższe, centra konferencyjne i wystawiennicze, parki technologiczne;
  - 13) "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 znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 14) "wskaźnik intensywności zabudowy" należy przez to rozumieć: wartość stosunku sumy powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki.
2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2 Ustalenie ogólne

### § 5.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod uzbrojenie terenu;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
  - 5) w zakresie grodzienia działek:
    - a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń:
      - na terenach: **ZP, WS, KP, KPR, KDGP, KDZ, KDL**;
      - w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
    - b) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
    - c) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80m z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m;
    - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - 6) w zakresie umieszczania nośników reklam i szyldów:
    - a) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
      - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
      - na ogrodzeniach;
      - na dachach obiektów budowlanych;
      - na terenach: **ZP, WS, KDGP, KDL**;
    - b) na terenach: **US1, US2, KP, KPR** dopuszcza się umieszczanie reklam na latarniach w formie proporców tekstylnych, pionowych banerów przy zachowaniu zestandaryzowanego sposobu zamocowania i formatu, nie większego niż 25cm na 150cm;
    - c) na terenie: **3.KDZ** dopuszcza się umieszczanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych na zasadach:
      - zachowanie zestandaryzowanej formy i wielkości słupów w granicach całego terenu;
      - zastosowanie formy walców lub graniastosłupów o maksymalnej średnicy lub szerokości 120cm oraz maksymalnej wysokości 350cm;
    - d) stosowanie słupów nie związanych trwale z gruntem;
  - 7) na terenach: **U, UO-UZ, UN/U, UC** dopuszcza się lokalizowanie nośników reklam i szyldów na zasadach:
    - a) umieszczania szyldów lub reklam na elewacji budynków w sposób niewykraczający poza jej wysokość;

- b) dopuszczenia umieszczania wyłącznie jednego pylonu przeznaczonego do montażu szyldów w granicy jednej działki budowlanej, o wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego istniejącego lub projektowanego budynku w granicy tej działki;
  - c) zakazu lokalizowania reklam wolno stojących;
  - d) nakazu indywidualnego dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
- 8) na terenach: **MN i MW** dopuszcza się lokalizowanie szyldów na zasadach:
- a) umieszczania ich na elewacji budynku do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
  - b) maksymalnej wysokości szyldu 0,6 m;
- 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
  - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 3) w zakresie ochrony akustycznej na terenie oznaczonym symbolem:
    - a) **MN** ustala się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) **MW** ustala się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
    - c) **UO-UZ** ustala 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.
- 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**
- 2) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:
    - a) tereny dróg publicznych;
    - b) tereny wydzielonego placu publicznego;
    - c) tereny usług sportu i rekreacji;
    - d) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:
    - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatnikowe, banierki, słupki, ogrodzenia;
    - b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego;
    - c) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;
    - d) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalań i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - a) w zakresie  $-70^{\circ} + 110^{\circ}$ ;
    - b) równoległe do istniejących granic działek;
    - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
    - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod uzbrojenie terenu;
    - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod uzbrojenie terenu;
  - 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 5. Ustalenia dotyczące 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.KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Zegrzyńska;
      - 2.KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – Aleja kardynała Stefana Wyszyńskiego;
      - 3.KDZ – klasy zbiorczej – ul. Akademijna;
      - 4.KDL – klasy lokalnej – projektowana;
    - b) ustala się że ul. Zegrzyńska i Aleja kardynała Stefana Wyszyńskiego, drogi główne ruchu przyspieszonego realizuje powiązania ponadlokalne;
    - c) ustala się że ulica Akademijna, droga publiczna klasy zbiorczej realizuje powiązania lokalne;
  - 2) w zakresie ruchu rowerowego:
    - a) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, placu pieszo – rowerowego,

- b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających terenów zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji;
- 3) w zakresie ruchu pieszego:
  - a) ustala się realizację ciągów pieszych w formie chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej, co najmniej po jednej stronie drogi;
  - b) ustala się realizację ciągów pieszych w terenach oznaczonych symbolami: **8.KP, 10.KPR, 13.KPR** zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów;
- 4) w zakresie transportu zbiorowego:
  - a) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 3.KDZ ul. Akademijna;
- 5) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w ilości co najmniej:
  - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - c) 2 miejsca do parkowania na 100<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu, biur, administracji, ośrodków badawczych;
  - d) 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - e) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek dodatkowo minimum: 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - f) 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - g) 1 miejsce do parkowania na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty;
  - h) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową;
  - i) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
  - j) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
    - garaży wolno stojących w zabudowie mieszkaniowej.
  - k) nakazuje się zapewnienie co najmniej 20 miejsc do parkowania dla rowerów, na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) w zakresie dojazdów do działek:
  - a) ustala się ich wydzielanie jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów usługowych o szerokościach minimum – 8m;
  - b) ustala się wydzielanie jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokości minimum 6 m;
  - c) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m;
  - d) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach usługowych o promieniu minimum – 8 m.
- 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
    - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
    - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
    - e) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - f) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na całym obszarze planu;
    - g) 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) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej minimum Ø 90;
    - b) dopuszcza się do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

- c) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
  - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min.  $\varnothing$  90;
  - b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
  - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu oraz terenów oznaczonych symbolem: **WS** niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
  - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
  - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenie **MN** 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 oraz wydzielonych dojazdów;
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu: 18.MN ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
    - b) obiektów małej architektury;
    - c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
  - 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
    - b) garażowej i gospodarczej – 6m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie na maksymalnie 30% powierzchni rzutu dachu każdego budynku;
  - 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
  - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
  - 11) ustala się zjazdy do działek z ul. Politechnicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
  - 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 7.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 19.MW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) usługi nieuciążliwe – wbudowane;
  - b) dojazdy;
  - c) uzbrojenie terenu;
  - d) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy wielorodzinnej w formie budynków wolno stojących i zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) garaży oraz parkingów wielopoziomowych i podziemnych wyłącznie jako integralnych części budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterach budynków;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;

- 10) ustala się zjazdy do działek z ul. Akademijnej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
  - 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) towarzyszące:
    - a) dojazdy;
    - b) uzbrojenie terenu;
    - c) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) plenerowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) wskazuje się elewacje do specjalnego opracowania od terenu 10.KPR zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 6) ustala się wysokość zabudowy:
    - a) minimalną: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - b) maksymalną: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
  - 10) nakazuje się nasadzenia w formie szpaleru drzew zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 11) ustala się zjazdy do działek z terenu 3.KDZ.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 30m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
    - a) związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
    - b) handlu hurtowego;
    - c) handlu opalem;
    - d) warsztatów samochodowych;
    - e) stacji paliw;
  - 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 11.U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**



- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
  - 2) towarzyszące:
    - a) dojazdy;
    - b) lokale mieszkaniowe powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
    - c) uzbrojenie terenu;
    - d) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) plenerowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) wskazuje się elewacje do specjalnego opracowania od terenów **3.KDZ, 9.US2, 10.KPR, 13.KPR**, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 6) ustala się wysokość zabudowy:
    - a) minimalną: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - b) maksymalną: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
  - 10) ustala się zjazdy do działek z terenu **3.KDZ**.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 30m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
    - a) związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
    - b) handlu hurtowego;
    - c) handlu opalem;
    - d) warsztatów samochodowych;
    - e) stacji paliw;
  - 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **15.UO-UZ** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług oświaty;
  - b) zabudowa usług zdrowia;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) ustala się wysokość zabudowy:

- a) minimalną: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) maksymalną: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
- 8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 9) ustala się zjazdy do działek z terenu 3.KDZ;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 40m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) teren częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 14.UN/U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa usług naukowo-badawczych;
    - b) zabudowa usług oświaty;
    - c) zabudowa usług kultury;
    - d) zabudowa usług administracji i biura;
  - 2) towarzyszące:
    - a) dojazdy;
    - b) uzbrojenie terenu;
    - c) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) plenerowych urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania od terenu 3.KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych – 12m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
  - 10) ustala się zjazdy do działek z:
    - a) terenu: 3.KDZ;
    - b) ul. Politechnicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 30m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
    - a) związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
    - b) handlu hurtowego;
    - c) handlu opalem;
    - d) warsztatów samochodowych;
    - e) stacji paliw;
  - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:

- a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 20.UN/U ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług naukowo-badawczych;
  - b) zabudowa usług administracji;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) plenerowych urządzeń sportu i rekreacji;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) zbiorników wodnych;
- 2) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania od terenu 3.KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych – 14m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek z terenów: 3.KDZ, 4KDL;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontów działki – 40m.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
  - a) związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
  - b) handlu hurtowego;
  - c) handlu opalem;
  - d) warsztatów samochodowych;
  - e) stacji paliw;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
  - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 5.UC ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - b) usługi z zakresu: obsługi finansowej, biur, administracji, turystyki, kultury, gastronomii, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, poczty i telekomunikacji oraz stacje paliw;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) obiektów małej architektury;
    - b) zbiorników wodnych;
  - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 5) ustala się wysokość zabudowy:
    - a) minimalną: 6 m;
    - b) maksymalną: 12m;
    - c) dopuszcza się minimalną wysokość zabudowy dla stacji paliw: 6m;
  - 6) dopuszcza się maksymalną wysokość dominanty obejmującą maksymalnie 20% powierzchni zabudowy terenu – 18m;
  - 7) nakazuje się wyeksponowanie strefy wejściowej do usług poprzez staranne urządzenie posadzki, elementów małej architektury przed wejściem oraz odpowiednie oświetlenie;
  - 8) nakazuje się zastosowania szczególnych wymagań architektonicznych dla elewacji i dachów;
  - 9) nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako dominującego oraz maksymalnie trzy uzupełniające kolory z możliwością dodatkowo zastosowania odcieni tych kolorów w celu podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynków lub zespołu budynków;
  - 10) nakazuje się stosowanie jednego koloru stolarki okiennej dla całego budynku lub zespołu budynków;
  - 11) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych: tynków w jasnych stonowanych tonacjach, elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych lub ich imitacji w kolorach naturalnych;
  - 12) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji z blach falistej i trapezowej;
  - 13) nakazuje się realizację ciągu pieszego łączącego główną strefę wejściową obiektu usługowego z terenem: 8.KP;
  - 14) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
  - 15) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji szarości;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 25m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
    - a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

## § 14.

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.US1, 12.US1 ustala się:**

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

- 1) podstawowe:
  - a) usługi sportu i rekreacji w zakresie: urządzeń i gruntowych obiektów sportowych;
  - b) zieleń urządzona;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 3) nakazuje się wykonania projektu budowlanego w powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym z terenem: 9.US2;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią w formie zakomponowanych zespołów roślinności wysokiej i niskiej oraz obiektami małej architektury;
- 5) nakazuje się wytyczenie pieszych ciągów spacerowych;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,035;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budowli – 6m.

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 15.

Dla terenu oznaczonych na rysunku planu: 9.US2 ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi sportu i rekreacji w zakresie: urządzeń i gruntowych obiektów sportowych;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) placu pieszego;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zabudowy usługowej z zakresu:
      - handlu;
      - gastronomii.
    - b) obiektów małej architektury;
    - c) zbiorników wodnych;
  - 2) dla zabudowy usług handlu i gastronomii ustala się:
    - a) dopuszcza się zlokalizowanie maksymalnie 3 budynków o maksymalnej powierzchni zabudowy – 35m<sup>2</sup> każdy;
    - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6m;
    - c) nakazuje się stosowanie dachów płaskich;
    - d) nakazuje się zastosowanie powierzchni przeszklonych na powierzchni minimum 40% powierzchni elewacji, przy czym udział powierzchni przeszklonych w powierzchni elewacji fontowej nie może być mniejszy niż 70%.
  - 3) nakazuje się wykonanie projektu budowlanego w powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym z terenami: 8.KP, 10.KPR, 13.KPR, 6.US1, 12.US1;
  - 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią w formie zakomponowanych zespołów roślinności wysokiej i niskiej oraz obiektami małej architektury;
  - 5) nakazuje się wytyczenie pieszych ciągów spacerowych;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
- ### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 3000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 20m.
- ### 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się nakaz jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 16.ZP, 21.ZP ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) towarzyszące:
  - a) ciągi piesze i rowerowe;
  - b) uzbrojenie terenu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) plenerowych urządzeń sportu i rekreacji;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

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

- 1) tereny znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

#### § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 17.WS ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów budowlanych przewidzianych do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego.

#### § 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 8.KP ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:

- a) plac pieszcy;

- 2) towarzyszące:

- a) zabudowa usługowa z zakresu:

- handlu;
- gastronomii.

- b) uzbrojenie terenu;

- c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy usługowej z zakresie:

- handlu;
- gastronomii.

- b) obiektów małej architektury;

- c) zadaszeń placu;

- d) zbiorników wodnych;

- e) sezonowych ogródków gastronomicznych wyłącznie w okresie ich funkcjonowania;

- 2) dla zabudowy usług handlu i gastronomii ustala się:

- a) dopuszcza się zlokalizowanie maksymalnie 3 budynków o maksymalnej powierzchni zabudowy – 35m<sup>2</sup> na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu, gdzie;

- b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,105;

- c) ustala się wysokość zabudowy – 6m;

- d) nakazuje się stosowanie dachów płaskich;

- e) nakazuje się zastosowanie powierzchni przeszklonych na powierzchni minimum 40% powierzchni elewacji, przy czym udział powierzchni przeszklonych w powierzchni fontowej nie może być mniejszy niż 70%.

- 3) nakazuje się wykonania projektu budowlanego w powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym z terenem: 9.US2;

- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią w formie zakomponowanych zespołów roślinności wysokiej i niskiej oraz obiektami małej architektury;

- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

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

- 1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;

- b) minimalna szerokość frontów działki – 30m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

#### § 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 10.KPR, 13.KPR ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
    - a) plac pieszy;
    - b) ciągi pieszo - rowerowe;
  - 2) towarzyszące:
    - a) uzbrojenie terenu;
    - b) zieleń urządzona.
- 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) zadaszeń placu;
    - c) zbiorników wodnych;
  - 2) nakazuje się wykonania projektu budowlanego w powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym z terenem: **9.US2**;
  - 3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią w formie zakomponowanych zespołów roślinności wysokiej i niskiej oraz obiektami małej architektury;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 5) ustala się szpaler drzew.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

## § 20.

Dla terenów oznaczonych rysunku planu: **1.KDGP, 2.KDGP** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy głównej przyspieszonej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDGP** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 45 m i wg rysunku planu (część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
  - b) dla terenu: **2.KDGP** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 50 m i wg rysunku planu.

## § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **3.KDZ** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 20 m i wg rysunku planu;
- 2) nakazuje się nasadzenia w formie szpalery drzew zgodnie z załącznikiem graficznym.

## § 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **4.KDL** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleni urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.
- 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 12 m i wg rysunku planu.
- 3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) powiązanie od północy z drogą zbiorczą – ulicą Akademijną.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

##### § 23.

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.

##### § 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

##### § 25.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*

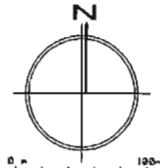


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna  
w rejonie ronda S3



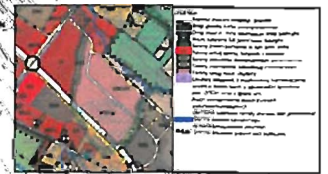
NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXII/216/2016 RADY GMINY  
JABŁONNA Z DNIA 25 MAJA 2016 R.

OPUBLIKOWANY DZIENNIK URZĘDOWY  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
Z DNIA R. PÓZ.



skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UMIAROWIENIA I KIERUNKÓW  
HOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- • • Obowiązująca linia zabudowy
- ▲ ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ..... Ekwiwaga do specjalnego opracowania
- † Punkty zmiany rodzaju linii zabudowy oraz ustalenia ołowacji do specjalnego opracowania
- z Zwyminarowanie wzajemnie odległości elementów zagospodarowania
- MBN Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- MMW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MSU Teren zabudowy usługowej
- MSO Teren zabudowy usług oświaty lub zdrowia
- MSN Teren zabudowy usług naukowo-badawczych z towarzyszącymi usługami
- MSH Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- MSR Teren usług sportu i rekreacji
- ZP Teren zieleni urządzonej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- XP Teren wydzielonego placu pieszoego
- KPR Teren wydzielonego placu pieszoego - rowerowego
- KDG Teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej
- KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- SS Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- ~ Projektowany szpaler drzew
- ELEMENTY NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- Sieć kablowa średniego napięcia
- Gazociąg średniego ciśnienia - 10kPa, 0,5Mpa
- Sieć kanalizacyjna sanitarna - magistralna

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE  
ul. Modzelewska 152 05-110 Jabłonna  
tel. (0-23) 787-73-14 fax. 787-73-74  
e-mail: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORÓW  
mgr inż. Adrian Łuska - główny projektant  
mgr inż. Andrzej Agnieszka Rzesutowska - projektant  
mgr inż. Maciejewski Franciszek - projektant

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXII/216/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3

| 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.  | 29.04.2016        | 1.zmienić przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną MNi   | 1449/61  | 18.MN  |  | ■                     |                            | ■                     | Zasadne jest utrzymanie strefowania zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem stopnia zainwestowania. Wynika to z faktu sąsiedztwa tj. doliny cieku wodnego, która stanowi wyraźne obniżenie terenowe ze złożonymi warunkami gruntowo – wodnymi, przeznaczone w projekcie planu pod zielenią urządzonej oraz ekstensywna zabudowę po wsch stronie (poza obszarem planu). |
|     |                   | 2.dopisać, dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek na powiększenie sąsiedniej działki   |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Niezgodne z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego  |
|     |                   | 3.dopuszczenie zabudowy w układzie wolno stojącym, bliźniaczym , szeregowym i atrialnym  |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Uzasadnienie zgodne z 1.1.   |
|     |                   | 4.usunięcie zapisu o powierzchni zabudowy  |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Niezgodne z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego  |
|     |                   | 5.zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30%   |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Uzasadnienie zgodne z 1.1.   |
|     |                   | 6.zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 9m na 11m   |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Zgodnie ze strefowaniem, działki przyległe do pasa zieleni   |
|     |                   | 7.zmiana minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej: 500m <sup>2</sup> , dla zabudowy bliźniaczej 350 m <sup>2</sup> , dla zabudowy szeregowej i atrialnej 250 m <sup>2</sup> z tolerancją 10% |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | Uzasadnienie zgodne z 1.1.   |

| 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   |
|     |                   | 8.usunięcie zapisu o minimalnej szerokości frontu działki                 |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | niezgodne z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego  |
|     |                   | 9. usunięcie zapisu o zakazie zmiany rzeźby terenu                        |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | zakaz zmiany rzeźby terenu dotyczy wyłącznie obniżeń terenowych i nie uniemożliwia znacząco zabudowy terenu mieszkaniowego                                 |
|     |                   | 12.zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,8 na 1,0 |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | kontynuacja parametrów zabudowy z obowiązującego mpzp na działkach sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną wskaźnik intensywności wynosi 0,8. |
|     |                   | 13. usunięcie zapisu o powierzchni zabudowy                               | 1449/61  | 19.MW  |  | ■                     |                            | ■                     | Niezgodne z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego  |
|     |                   | 14. usunięcie zapisu o zakazie zmiany rzeźby terenu                       |  |  |  | ■                     |                            | ■                     | zakaz zmiany rzeźby terenu dotyczy wyłącznie obniżeń terenowych i nie uniemożliwia znacząco zabudowy terenu mieszkaniowego                                 |

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski

**Załącznik nr 3 do Uchwały XXII/216/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016r.**

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 (tj.Dz.U. 2015r, poz. 199 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 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

| Lp. | Rodzaj inwestycji | Powierzchnia w m <sup>2</sup> lub długość w mb |
|-----|-------------------|--|
| 1.  | 3.KDZ             | 385 mb   |
| 2.  | 4.KDL             | 235 mb   |
| 3.  | kanalizacja       | 680 mb   |
| 4.  | wodociąg          | 680 mb   |
| 5.  | oświetlenie       | 680 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;
- 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

Witold Modzelewski



**Uzasadnienie do uchwały nr XXII/216/2016 Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3.**

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVI/497/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 10 listopada 2010r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 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 oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy mieszkaniowej i stwarzając możliwości rozwoju terenów wzdłuż drogi krajowej o nową funkcję usług naukowo - badawczych z dopuszczeniem towarzyszących usług. Zasadne jest wprowadzenie funkcji centro twórczych w połączeniu z urządzonym systemem zieleni i terenów rekreacji. Zasadny jest rozwój funkcji usługowych, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy jak i stanowi barierę akustyczną od głównej drogi dla zabudowy mieszkaniowej.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów strefowania zabudowy i parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i zachowanie ekosystemów zieleni jako urządzonej zieleni z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami rekreacyjnymi i sportowymi. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000: nakazujące zastosowania szczególnych wymagań architektonicznych dla elewacji i dachów, stosowania jednego koloru elewacji jako dominującego oraz maksymalnie trzy uzupełniające kolory z możliwością dodatkowego zastosowania odcieniu tych kolorów w celu podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynków lub zespołów budynków, stosowania jednego koloru stolarki okiennej dla całego budynku lub zespołu budynków; stosowania materiałów wykończeniowych; tynków w jasnych stonowanych tonacjach, elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych lub ich imitacji w kolorach naturalnych; nakaz nasadzeń w formie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Akademijnej.
- 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. Na przedmiotowym obszarze zachowuje się zieleń obniżeń terenowych z możliwością urządzenia plenerowych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

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, dobra kultury współczesnej, stanowiska archeologiczne 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 w zależności od przeznaczenia terenu lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem,

przetwarzaniem i zbieraniem odpadów. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. W obszarze przestrzeni publicznych nakazuje się: dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak; chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych; nakazuje się rozgraniczenie ruchu rowerowego i pieszego.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej i lokalnej, w południowej części planu przebiega istniejąca droga krajowa. Obszar opracowania nie jest w jeszcze pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową, częściowo mieszkaniową. 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 uwzględnienia potrzebę rozbudowy układu dróg publicznych przy nowych inwestycjach, nie przewiduje nadmiernej rozbudowy dróg w obszarze opracowania z uwagi na istniejące i projektowane zagospodarowanie i funkcję usługową. Plan dopuszcza wyznaczanie nowych dojazdów do terenów inwestycyjnych w ramach podstawowej funkcji. Plan zabezpiecza tereny zielone poprzez zachowanie terenów zieleni naturalnej, oraz określenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu w przedziale od 15% do 90 %;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich 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 Nr LIV/497/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Jabłonna w rejonie ronda S3 Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 28 kwietnia 2010r.

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 marca 2016 r. do 14 kwietnia 2016 r. oraz w dniu 11 kwietnia 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 29 października 2015r., 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 2 uwagi, z czego jedna uwaga składała się z 14 podpunktów. Jedna uwaga została uwzględniona i jeden podpunkt z 14 został uwzględniony, jeden był niezasadny, pozostałe 12 podpunktów nie zostały uwzględnione, co przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.
- wprowadził zmiany wynikające z przyjęcia uwag, zmiany nie wymagały ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania;

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 do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, 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 usługowe i częściowo mieszkaniowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenów cennych przyrodniczo, przy zachowaniu możliwości rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej. Układ dróg publicznych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwolnione tereny przeznaczone pod zabudowę usługową dają szansę rozwoju i stworzenie nowych miejsc pracy. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu są projektowane nowe odcinki dróg publicznych i dla prawidłowej obsługi nowych terenów zabudowy, przewiduje się poszerzenia istniejących pasów drogowych.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr



XLIX/498/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014 r. wskazują, że jednym z strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować miejscowy plan w pierwszej kolejności to teren Jabłonna w rejonie węzła S3. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia też jeden z celów strategii zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna 2014 – 2020 jako „Wsparcie dla zatrudnienia mieszkańców gminy” poprzez stworzenie warunków dla rozwoju gospodarki, w szczególności jej nowoczesnych działów, poprzez wskazanie terenów koncentracji zabudowy usługowej wzdłuż węzłów komunikacyjnych i tras komunikacyjnych. Umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i 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 1.077.186,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 3.883.952,00 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 jest on zgodny z ustaleniami 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

*Witold Modzelewski*

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
Uchwalenia m.p.z.p. północnej części wsi Jabłonna, w rejonie ronda S3

Uchwała nr XXII /216/ 2016 z dnia 25.05.2016

| Lp. | Nazwisko i imię radnego | Głosuję „za” | Głosuję „przeciw” | „Wstrzymuję się od głosu” | Uwagi                        |
|-----|-------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1.  | Chojnacki Zenon         | +            |                   |                           |                              |
| 2.  | Galecka Teresa          | +            |                   |                           |                              |
| 3.  | Grzybek Mariusz         | +            |                   |                           |                              |
| 4.  | Kowalik Włodzimierz     | +            |                   |                           |                              |
| 5.  | Krajewski Paweł         | +            |                   |                           |                              |
| 6.  | Krzyżanowski Adam       | +            |                   |                           |                              |
| 7.  | Lipińska Marta          | +            |                   |                           |                              |
| 8.  | Majewska Bogumiła       | +            |                   |                           |                              |
| 9.  | Modzelewski Witold      |              |                   |                           | Nieobecny podczas głosowania |
| 10  | Nowosiński Wojciech     | +            |                   |                           |                              |
| 11  | Szymkowski Artur        | +            |                   |                           |                              |
| 12  | Sygula Arkadiusz        | +            |                   |                           |                              |
| 13  | Świątko Dorota          | +            |                   |                           |                              |
| 14  | Wodzyński Tomasz        | +            |                   |                           |                              |
| 15  | Zieliński Marek         | +            |                   |                           |                              |
|     | <b>Wynik głosowania</b> | 14           | 0                 | 0                         |                              |

Zestawienie sporządziła:  
Danuta Majczak

INSPEKTOR  
DS. RADY GMINY  
*Danuta Majczak*