

**UCHWAŁA Nr XXIV/239/2012**

**Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. 2012 poz. 647), w związku z uchwałą Nr LIV/480/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna, zwany dalej „planem”.**

**2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działek o nr ew. 1449/165, 14852/25, 1051/4, od południowego-zachodu – północno-wschodnia granica działek o nr ew. 898/5 i 898/2 - ul. Modlińska, od południa – granica administracyjna gminy Jabłonna, od wschodu – wschodnia granica Obwodnicy Jabłonna i drogi serwisowej.**

**§ 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**

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

**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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) elewacje do specjalnego opracowania;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem terenu i symbolem literowym.

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

- 1) granica gminy;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granica strefy otoczenia (ekspozycji) obiektu zabytkowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 5) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej obwodnicy;
- 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 9) słupowa stacja transformatorowa;
- 10) oś drogi.

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

- 1) „**droga wewnętrzna**” należy przez to rozumieć: drogę nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych;
- 2) „**droga w liniach rozgraniczających**” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 3) „**działka**” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „**elewacja do specjalnego opracowania**” należy przez to rozumieć: elewację o wysokich walorach architektonicznych, której kompozycja i materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu;
- 5) „**infrastruktura techniczna**” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) „**linia rozgraniczająca**” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) „**maksymalna wysokość zabudowy**” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 8) „**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni terenu tej działki;
- 9) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku oraz wolno stojącej konstrukcji reklamowej;
- 10) „**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 stanowiącą

nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;

- 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 ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu inwestycji;
- 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, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 17) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

## **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 i wewnętrznych;
  - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1), lit. a) i b).

#### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 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) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 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 wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, w ciągu 1 roku od dnia jej powstania.

#### **4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorniki retencyjne, itp.;
- 2) nakazuje się podczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do gruntu;
- 3) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 4) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów.

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

#### **6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz dla zabudowy mieszkaniowej, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:**

- 1) nakazuje się stosowanie indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie 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 **MN/U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **9. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych oraz wewnętrznych.
- 3) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek.

### **Rozdział 3 Ustalenie szczegółowe**

#### **§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.MN ustala się:**

##### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) drogi wewnętrzne;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję 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, wyłącznie w parterach budynków;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 7) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
  - 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: 0,3;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 9 m;
    - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
  - 11) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° – 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) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
  - 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
  - 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
    - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków, do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
    - b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki;
  - 17) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na danym terenie;
  - 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 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 niepowlekaniej siatki drucianej;
    - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
  - 19) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
    - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
    - b) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) nakazuje się realizację miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
  - 20) ustala się zjazdy do działek z terenów: A11.KDW, A12.KDW, A15.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenów: A3.U, A6.U, A16.U, A17.MN/U, A18.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U, A23.U,
  - 21) dopuszcza się
    - a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, 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;
    - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum: 6m.

### 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 wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
  - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
  - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
  - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
  - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
 obowiązują przepisy odrębne;

**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: 600 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20 m;
  - d) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 13 m;
  - e) 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, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dowolny;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) 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, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) 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, myjni samochodowych i handlu hurtowego;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

**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 nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

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

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) usługi nieuciążliwe;
  - b) drogi wewnętrzne;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) dopuszcza się funkcję usługową nie przekraczającą 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 8) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 11) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 13) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania;
- 14) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 15) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 9 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6m;
- 16) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>;
- 17) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 18) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 19) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 20) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 21) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;

- b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 12 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki;
  - d) lokalizowania wyłącznie reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki, za wyjątkiem pierwszego rzędu działek budowlanych od ul. Modlińskiej oraz od ul. Szkolnej, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;
- 22) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 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;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 23) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
  - f) 1 miejsca postojowe na każdego zatrudnionego w usługach oświaty i kultury + minimum: 1 miejsce postojowe na każde następne 70 m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni lokalu;
  - g) nakazuje się realizację miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;
- 24) dopuszcza się:
- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych na terenie MN, jako odrębnych nieruchomości gruntowych;
  - b) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, 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;
  - c) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum: 6 m;
- 25) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- a) A5.MN/U z terenu: 5.KDZ, ul. Szkolnej (poza obszarem planu), ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);
  - b) A7.MN/U z terenu: ul. Szkolnej (poza obszarem planu) oraz ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);
  - c) A9.MN/U z terenu: A14.KDW, 2.KDD;
  - d) A17.MN/U z terenów: A11.KDW, A12.KDW, 4.KDD;
  - e) A18.MN/U z terenów: A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW;
  - f) A19.MN/U z terenu: A15.KDW, 2.KDD;
  - g) A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U z ul. Modlińskiej (poza obszarem planu).
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
  - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;



- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na terenie **A5.MN/U** (na działce 1-686, ul. Modlińska 78) wskazuje się obiekt o wysokich walorach historycznych i architektonicznych wraz ze strefą ekspozycji, wpisany do rejestru zabytków – nr rej. A-729 (decyzja o wpisie nr 350/2006 z dnia 01.03.2006r.) podlegający ochronie na podstawie przepisów szczególnych, dla którego nakazuje się:

- a) prowadzenie wszelkich prac budowlano remontowych oraz mających wpływ na stan obiektu zabytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony dóbr kultury;
- b) dążenie do rekonstrukcji elementów uszkodzonych i zniszczonych lub rekonstrukcji ich śladów w formie historycznej oraz usunięcie elementów dysharmonizujących z bryły obiektu.

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

- 1) tereny **A9.MN/U**, **A17.MN/U**, **A18.MN/U**, **A19.MN/U** w całości oraz tereny **A5.MN/U**, **A7.MN/U**, **A20.MN/U**, **A22.MN/U** częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:

- a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
- b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
- d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;

obowiązują przepisy odrębne;

#### **6. 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: 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym dla terenu **A19.MN/U**: 800 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 500 m<sup>2</sup>;
  - d) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym z usługami wolno stojącymi: 1200 m<sup>2</sup>;
  - e) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20 m;
  - f) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 13 m;
  - g) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70° – 110°;
    - równoległe do istniejących granic działek;
    - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy 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 budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) 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, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) Na terenach **A5.MN/U, A7.MN/U, A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U, A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U** zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
- 2) tereny: **A18.MN/U, A19.MN/U** częściowo oraz teren: **A9.MN/U** w całości znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP), w jej zasięgu nakazuje się:
  - a) stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - b) równoważny poziom dźwięku A nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny: **A17.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/U** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

## **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

## **§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.U, A6.U, A23.U, A24.U ustala się:**

### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) drogi wewnętrzne;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) infrastruktura techniczna.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników 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 lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej, o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej określonych w §7 oraz zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje o parametrach jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 12 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° dla zabudowy o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości od 1 do 2 kondygnacji;
- 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

- 12) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
  - 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
  - 14) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
    - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
    - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
    - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 18 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki;
  - 15) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 m;
    - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 2 m, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg, gdzie nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodu) z cokołem pełnym do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
    - c) nakazuje się realizację i utrzymanie pasa zwartej zieleni izolacyjnej wysokiej, w formie żywopłotu o minimalnej szerokości 3,5 m wzdłuż granicy działek sąsiadujących z działkami o przeznaczeniu mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym;
    - d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
    - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekannej siatki drucianej;
    - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
  - 16) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
    - a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - b) 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
    - d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
    - f) 4 miejsca postojowe na stacje obsługi samochodów 1 stanowiskową i 6 miejsc postojowych na stację obsługi samochodów 2 lub więcej stanowiskową;
    - g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;
  - 17) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) A3.U, A23.U, A24.U z ul. Modlińskiej (poza granicą planu);
    - b) A6.U z terenów: 5.KDZ, 4.KDD, A11.KDW;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
  - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej 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: **A6.U** w całości oraz **A3.U, A24.U** częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
  - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
  - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
  - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
  - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni na terenach: 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu: 20 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 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 budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie 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) - d);
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) 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) na terenach **A3.U, A23.U, A24.U**: zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, myjni samochodowych i stacji paliw, centrów i hal targowych;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

#### **7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu; z wyjątkiem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

#### **§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U, A2.U, A16.U ustala się:**

##### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) drogi wewnętrzne;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) infrastruktura techniczna.

##### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników 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 lokalizowanie obiektów małej architektury;

- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej ustalonych w §7 oraz zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania, na terenach: **A2.U, A16.U**;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenu **A1.U**:
  - a) usługowej: 1 kondygnacje nadziemne: 7 m;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenów **A2.U, A16.U** :
  - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 12 m;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup> dla zabudowy o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości od 1 do 2 kondygnacji;
- 12) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
  - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 36 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki na terenach: **A2.U, A16.U**;
  - d) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 6 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki na terenie: **A1.U**;
- 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 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 żywoplotów;
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 18) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
  - f) 4 miejsca postojowe na stacje obsługi samochodów 1 stanowiskową i 6 miejsc postojowych na stację obsługi samochodów 2 lub więcej stanowiskową;

- g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;
- 19) na terenie: **A2.U** dopuszcza się
- wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
    - 6 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 8 m dla dojazdu powyżej 2 działek;
  - nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;
- 20) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- A1.U** z terenów: **2.KDD, 6.KDZ**;
  - A2.U** z terenu: **2.KDD** oraz ul. Modlińskiej (poza granicą planu);
  - A16.U** z: ul. Modlińskiej (poza granicą planu);

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

- nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej 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;
- 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: **A1.U** w całości, oraz teren: **A2.U** częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
- przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
  - zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
  - zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
  - zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
- obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni na terenie **A1.U**: 800 m<sup>2</sup> ;
  - minimalnej powierzchni na terenie **A2.U**: 1000 m<sup>2</sup> ;
  - minimalnej powierzchni na terenie: **A16.U**: 1000 m<sup>2</sup> ;
  - minimalnej szerokości frontu: 20 m;
  - kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70° – 110°;
    - równoległe do istniejących granic działek;
    - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy 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 budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
- 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) - d);

- b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) 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) na terenie: **A1.U, A2.U** zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, centrów i hal targowych;
- 2) tereny: **A1.U i A2.U** częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**), w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami;
- 3) teren **A16.U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

**7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu; z wyjątkiem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

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

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni ochronna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
  - b) 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 lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których taka zabudowa istnieje, o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej określonych w §7;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400 m<sup>2</sup>;
- 5) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 1 kondygnacja nadziemna: 7 m;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 9) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 12) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
  - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 24 m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 m;
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
  - d) 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;
  - e) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 15) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, 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 działek, na których usytuowane są usługi;
- 16) ustala się zjazdy do działek wyłącznie z terenu **4.KDD**.

### **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 wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej 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) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

- 1) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
  - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
  - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
  - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
  - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;

obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni: 3000 m<sup>2</sup> ;
  - b) minimalnej szerokości frontu: 50 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70° – 110°;
    - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) 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) - d);
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.



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

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
- 4) teren częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP**), w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów kontenerowych i barakowozów, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A8.KSp ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji samochodowej - miejsca postojowe samochodów osobowych i autobusów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzone;
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) lokalizowania wyłącznie reklam i banerów informacyjnych związanych z promocją Gminy Jabłonna;
  - b) znormalizowania ich w zakresie: formatu i wysokości, ukierunkowania oraz odległości między sobą;
  - c) zakazuje się lokalizowania ich na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
  - d) umieszczania ich maksymalnie do wysokości: 4m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;
  - e) utrzymania maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 2m<sup>2</sup>;
  - f) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania.

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

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni: 2000 m<sup>2</sup> ;
  - b) minimalnej szerokości frontu: 30 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70° – 110°;
    - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

**6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej;

**§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 3.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 2.KDD, 4.KDD, 7.KDD ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako droga krajowa, oznaczona na rysunku planu: **KDGP**;
  - b) droga publiczne klasy zbiorczej (1/2), jako droga krajowa oznaczona na rysunku planu: **3.KDZ**;
  - c) drogi publiczne klasy zbiorczej (1/2), jako drogi gminne oznaczone na rysunku planu: **5.KDZ, 6.KDZ**;
  - d) drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: **KDD**;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzone;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;
- 3) na terenie: **1.KDGP** dopuszcza się zlokalizowanie ekranów akustycznych.

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

- 1) tereny: **1.KDGP, 7.KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;

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

- 1) tereny: **3.KDZ, 5.KDZ, 4.KDD** w całości oraz tereny: **1.KDGP, 2.KDD, 7.KDD** częściowo znajdują się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny: **1.KDGP, 3.KDZ, 4.KDD** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

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

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

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

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDGP** powiązanie od południowego-wschodu: z ulicą Modlińską, od północnego-zachodu: z istniejącą obwodnicą wsi Jabłonna;
  - b) dla terenów: **2.KDD, 6.KDZ** powiązanie od południa: z istniejącą drogą klasy zbiorczej, ul. Modlińska;
  - c) dla terenu: **7.KDD** powiązanie od wschodu z siecią dróg gminnych na terenie wsi Jabłonna;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDGP** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 28 m+87,5 m;
  - b) dla terenu: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m+19 m;
  - c) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 29 m+61 m;
  - d) dla terenu: **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m+13,5 m;
  - e) dla terenu: **5.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - f) dla terenu: **6.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających: 2,5 m+7 m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu) i zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) dla terenu: **7.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m+53 m.

**7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A11.KDW, A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) tereny: A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW w całości oraz teren: A11.KDW częściowo znajdują się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) w zakresie szerokości drogi w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu: A11.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;  
b) dla terenu: A12.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;  
c) dla terenu: A14.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m;  
d) dla terenu: A15.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny;  
2) przeznaczenie towarzyszące:  
a) obiekty małej architektury, z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej;  
b) zieleń urządzona;  
c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;  
2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

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

- 1) teren w całości znajduje się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

#### Rozdział 4. Przypisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr Włodzimierz Kowalik





10/10/10



**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY JABLONNA**

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowania S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy: Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Gminy Jabłonna  
rozstrzyga, co następuje:

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 25.03.2008r.)

**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po pierwszym włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 24.01.2008 do 21.02.2008 roku.**

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.4.	2008.02.19	1. w §7 ust.7 pkt 3 zamienić słowa „jej scalenie” na „ich połączenia”: („dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy 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 musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych.)			x			x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zapis usunięty z projektu, ze względu na niezgodność z przepisami.

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
					Waga uwzględniona	Waga nieuwzględniona	Waga uwzględniona	Waga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2. usunięcie z §6 pkt 3 całego podpunktu b) (przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko" należy przez to rozumieć zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystaniu terenu, w tym również wydobycie kopalin, dla których: a) wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko; b) może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko)				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		3. wprowadzenie w §7 ust.3 pkt1 a) w miejsce obecnego, zapisu "kazak realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko"				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		4. zmianę w §7 ust.6 pkt 1. a) zapis "kazak" na "zalecenie" (kazak wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej na wysokości +80 cm nad poziomem terenu)				X		X	Nieuwzględnione docelowo ze względu na niezgodność z przepisami.
		5. zmianę w §7 ust.8 pkt 8, e) zapis "kazak" na "zalecenie" lub usunięcie zapisu (kazak podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania)			X			X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Dotyczy obowiązków podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.
		7. zmiana w §10 ust.2 pkt 7 wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej min.40% na min. 25%		UMN				X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. W wersji przedłożonej do uchwalenia tereny MN/U oraz MN. Wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej odpowiednio min. 40% i 50%. Obecnie teren MN/U i MN, gdzie współczynnik dla takich obszarów przyjmuje się na poziomie 40-50%



LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
		3	4	5	6	7	8	9	10	
1	2	8. zmiana w §10 ust.2 pkt 8 wskaźnika nachylenia połaci dachowych min. 25° na min. 15° 2. umieszczanie reklam bez ograniczeń	938/3	1.U U/MN		x	x			Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
1.6.	2008.02.27					x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Obecnie teren A1.U usługi nieuciążliwe.
1.8.	2008.03.07	1. poszerzenie zakresu usług o uciążliwe				x	część	x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Parking zrealizowany i drogi istniejące
1.9.	2008.03.10	2. brak zgody na otoczenie działki ze wszystkich stron drogami i parkingami	674	10.U, 11.KS		x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Parking
1.10.	2008.03.11	1. wykreślenie lub doprecyzowanie §7 ust.2 pkt 4j 3. określenie szerokości dojazdu do 6m działek max. do 10 nowo wydzielanych działek w §7 ust.8 pkt 5a 4. wprowadzenie zaleca się zamiast nakaz w §7 ust.8 pkt 7f 5. wprowadzenie zaleca się zamiast nakaz w §7 ust.8 pkt 8a 9. zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 25% w wykreślenie §10 ust.2 pkt 7 10. zmniejszenie kąta nachylenia dachu z 25-45° na 14-45° w §10 ust.2 pkt 8	927	4.U/MN		x		x		Uwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zapis został doprecyzowany. Zasady lokalizowania i kolorystyki ogrodzeń określone w §7 ust.2 pkt 18 i 18. Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						x		x		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						x		x		Obecnie teren U, MN/U i MN. Zmiana kąta nachylenia dachu na 15°-45°
1.15.	2008.02.18 po terminie	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa	915	5.U, 4.U/MN		x		x		Częściowe uwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Strefa usługowa wprowadzona w formie pasów 50m od ul. Modlińskiej i Szkolnej.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 7.10.2008r.)  
**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu z dniach od 30.07.2008 do 29.08.2008 roku.**

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.2.	2008.09.01	Wprowadzenie możliwości budowy budynku w odległości 2m od granicy z działką 917/2	1663	4MN		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
2.3.	2008.09.16	2. usunąć zapis o maksymalnej powierzchni usług 3. określić procentowo maksymalną powierzchnię usług do pow. działki na 50% pow. działki 6. zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,5 7. zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20% 8. dopuścić dachy płaskie, w szczególności dla obiektów usługowych, biurowych, magazynowych i produkcyjnych	930/2, 931/2	2.U		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Niezgodne ze studium.
						X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
						X		X	Uwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Częściowo uwzględniona, dla 3 kondygnacji stosowanie dachów spadzistych, dla 2 kondygnacji stosowanie dachów płaskich lub spadzistych
						X		X	
						X		X	
2.4	2008.09.17	Do rodzaju dopuszczalnych usług dopisać handel hurtowy	929			X	X		
2.5.	2008.09.17	1. wprowadzić wielkość nowo wydzielanych działek na minimum 1000m <sup>2</sup> 2. określić szerokość dojazdu na 5m max do 6 działek, 6m max do 10 działek, 8m powyżej 10 działek	927/2	16.U			X		
					X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodnie z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.	

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 10.11.2009r.)

**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po trzecim włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 09.09.2009 do 08.10.2009 roku.**

LP.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
3.1.	05.10.2009	1. zmniejszenie min. wielkości nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą na 600m <sup>2</sup>	928/8	A19.MN/U		X		X		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
3.2.	28.10.2009	usunięcie zapisu o maksymalnej pow. sprzedaży do 400m <sup>2</sup> (§8.1.1d)	930/2, 931/2	A2.U		X		X		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Obecnie: zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 600 m <sup>2</sup> .
3.3.	28.10.2009	1. zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50%	1452/24	A10.ZO/U		X		X		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zmniejszenie do 70%
		2. zmniejszenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek z 3000m <sup>2</sup> na 2000m <sup>2</sup>				X		X		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		3. zmniejszenie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek z 50m na 30m				X		X		Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 29 grudnia 2011r, Zarządzenie nr 121/11)  
**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po czwartym włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 26.10.2011 do 22.11.2011 roku.**

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	7	8	11
4.1.	09.11.2011	1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznej czynnej z 80% na 50% 2. Zmniejszenie minimalnej wielkości działki z 3000m <sup>2</sup> na 2000m <sup>2</sup> 3. Zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działek z 50m na 35m	1452/24	A10.ZO/U		x		x	Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznej czynnej na 70% Zmniejszenie powierzchni działki będzie możliwe po zmianie przeznaczenia terenu w studium Zmniejszenie szerokości działki będzie możliwe po zmianie przeznaczenia terenu w studium
4.2.	24.11.2011	Wykreślenie zapisu zakazującego lokalizowania usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (w tym myjni i warsztatów samochodowych), handlu hurtowego, składów towarów i magazynów 2. Dopuszczenie lokali mieszkaniowych o powierzchni 40% całkowitej powierzchni budynków 3. Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000m <sup>2</sup> , a nie 400m <sup>2</sup> 4. Dopuszczenie nowo wydziałanych działek o minimalnej powierzchni 1000m <sup>2</sup> , a nie 1200m <sup>2</sup>	693/1	A6.U		x	x	x	Z uwagi, że działka ma możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w północnej części nieruchomości.
4.3.	05.12.2011	2. zaprojektowanie w większej ilości gminnych dróg lub alternatywnie wewnętrznych dróg dojazdowych dla całego obszaru MPZP 3. ustalenie nowo wydziałanych działek o minimalnej powierzchni 800m <sup>2</sup> zamiast 600m <sup>2</sup> 4. zmniejszenie powierzchni biologicznej czynnej z 50% do 30%	927/2 część	A16.U		x		x	Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 600m <sup>2</sup> ze względu na istniejące zagospodarowanie.
			927/2	A4.MN		x		x	Z uwagi na istniejącą mocno zainwestowaną strukturę przestrzenną, nie ma możliwości projektowanie dróg i przesądzania ich przebiegów. W planie są natomiast ustalone zasady tworzenia dojazdów o odpowiednich szerokościach przy nowo projektowanych działkach.
						x		x	Z uwagi na dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej wielkość działki ustalono na 600 m <sup>2</sup> .
						x		x	Dla funkcji mieszkaniowej przyjęcie powierzchni biologicznej czynnej w wysokości 30% jest nieuzasadnione.

4.6.	09.12.2011 Po terminie		693/1	A6.U			x		x		x	Przy wnioskowanej wielkości działki 800 m <sup>2</sup> działka pod zabudowę szeregową musiałaby mieć długość ok. 80 m, z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania taki rodzaj zabudowy jest niedopuszczony. Z uwagi, że działka ma możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w północnej części nieruchomości. Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 600m <sup>2</sup>
	5. dopuszczenie zabudowy szeregowej			A16.U			x		x		x	
	7. Dopuszczenie lokali mieszkaniowych o powierzchni 40% całkowitej powierzchni budynków						x		x		x	
	8. Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000m <sup>2</sup> , a nie 400m <sup>2</sup>						x		x		x	
	9. Dopuszczenie nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000m <sup>2</sup> , a nie 1200m <sup>2</sup>						x	x				
	Wprowadzenie zapisu zakazującego lokalizowania rzemiosła związanego z renowacją samochodów			A6.U			x	x			x	Wprowadzenie dodatkowych obostrzeń / zabezpieczeń. Dopuszczone wyłączenie usługi nieuciążliwe. W planach miejscowych nie określamy profilu usług / działalności.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 18 kwietnia 2012r, Zarządzenie nr 25/12)  
**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po piątym włożeniu do publicznego wglądu z dniami od 22.02.2012 do 14.03.2012 roku.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu 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	7	8	11
5.1.	29-03-2012	Zmiana funkcji terenu na usługi bez zabudowy mieszkaniowej.	678	A5.MN/U		X częściowo		X częściowo	Teren od ul. Modlińskiej przeznaczyc pod U, od ul. Szkolnej pozostaje bez zmian, ze względu na konieczność ograniczenie ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 7 sierpnia 2012r, Zarządzenia nr 65/12)

**Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po szóstym włożeniu do publicznego wglądu z dniami od 14.06.2012 do 06.07.2012 roku.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu 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
6.1	24.07.2012	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę usługową z możliwością wjazdu od ulicy Szkolnej	678	A5.MN/U		X		X	Przy ulicy Szkolnej znajduje się szkoła, w związku z tym ogranicza się wprowadzanie funkcji usługowej i obsługi takiej funkcji z ulicy Szkolnej

Przewodniczący Rady Gminy  
*M. Kowalik*  
 mgr Włodzisław Kowalik

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIV/239/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r, poz.647), 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 2009r., Nr 157, poz.1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	długość (przybliżone wielkości)
1.	kanalizacja	1000 mb
2.	wodociąg	1000 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,

§ 4 pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 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 nr XXIV/239/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna**

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 28 czerwca 2006r. nr LIV/480/2006 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 26.10.2006r. W terminie przewidzianym nie wpłynęły żadne wnioski.

W dniu 02.10.2006r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu z terminem składania wniosków do 26 października 2006r.

W dniu 23.05.2007 r. uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień w dniu 24.08.2007r. i ponownie w dniu 16.06.2009r. do Wojewody Mazowieckiego. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane pozytywne uzgodnienia i opinie.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 Nr 199 poz. 1227 z późn zm.). W dniu 08.12.2008r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym. W dniu 18.02.2009r. zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej i w obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu z możliwością składania wniosków do 12 marca 2009r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. W dniu 16.06.2009r. zwrócono się o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Otrzymano opinie pozytywne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych i ochrony środowiska.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 24.01.2008r. do dnia 21.02.2008r. oraz ponownie wyłożony od dnia 30.07.2008r. do 29.08.2008r w tut. Urzędzie. Po pierwszym wyłożeniu wpłynęło w terminie 14 uwag z czego 8 uwag zostało nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych. Część uwag została rozpatrzona pozytywnie po pierwszym wyłożeniu, jednakże z uwagi na zakaz zawierania norm otwartych w kolejnych wyłożeniach uwagi zostały nieuwzględnione. Część uwag z pierwszego wyłożenia po wyłożeniu drugim straciła na aktualności, właściciele wycofali się w uwag wcześniej złożonych.

Po drugim wyłożeniu wpłynęło 5 uwag w terminie z czego 3 uwagi zostały nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione. Część uwag zostało uwzględnionych w zakresie ilości kondygnacji i rodzaju przykrycia.

Trzecie wyłożenie odbyło się od dnia 09.09.2009r. do 08.10.2009r w tut. Urzędzie.

W terminie ustawowym przy trzecim wyłożeniu wpłynęły 3 uwagi z czego wszystkie zostały nieuwzględnione.

Ze względu na zmiany przepisów, uwzględnienie uwag i zmiany w projekcie planu, ponowiona została procedura zaopiniowania i uzgodnienia z Prezydentem Miasta Stołecznego Warszawy,

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Czwarte wyłożenie odbyło się od dnia 26.10.2011r. do 22.11.2011r.

W terminie ustawowym wpłynęły 19 uwag z czego 4 zostały uwzględnione.

Piąte wyłożenie odbyło się od dnia 22.02.2012r. do 14.03.2012r.

W terminie ustawowym wpłynęły 3 uwagi z czego 1 została częściowo nieuwzględniona.

Szóste wyłożenie odbyło się od dnia 14.06.2012r. do 06.07.2012r.

W terminie ustawowym wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna 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: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna w Jabłonie,**

Uchwała Nr XXIV/239/2012 z 26.09.2012r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czyżewska Edyta	+			
2.	Gałęcka Teresa	+			
3.	Garbaczewski Zbigniew	+			
4.	Gontarska Iwona	+			
5.	Grzybek Mariusz	+			
6.	Jezierska Monika	+			
7.	Kowalik Włodzimierz	+			
8.	Kubalski Dariusz	+			
9.	Lindner Agata	+			
10	Majewska Bogumiła	+			
11	Saks Danuta	+			
12	Świątko Dorota	+			
13	Tomasz Wodziński	+			
14	Zieliński Marek	+			
15	Zwierzchlewska Halina	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Zestawienie sporządziła:  
Danuta Majczak



