

**UCHWAŁA Nr XXIV/240/2012**

**Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin**

**RADCA PRAWNY**  
*mgr Alina Gaurorska*  
(K/Wa-4342)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647), w związku z uchwałą Nr LV/490/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 lipca 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy - północna granica działki nr 1 (droga wojewódzka nr 630, ul. Modlińska), od wschodu – wschodnia granica obrębu Suchocin, od południa – granica gminy Jabłonna, od zachodu – zachodnia granica obrębu Suchocin.

**§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 4.**

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

- 2) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem: **U/MN**;
  - 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
  - 4) teren usług sportu i rekreacji z towarzyszącą zabudową usług kultury oznaczony symbolem: **US/UK**;
  - 5) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem: **RZ**;
  - 6) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
  - 7) teren obiektów hydrotechnicznych oznaczony symbolem: **WH**;
  - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: **WS**;
  - 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
  - 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
  - 11) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: **KDW**;
  - 12) teren komunikacji pieszo - jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
  - 13) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: **IW**.
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) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
  - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica gminy;
  - 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
  - 3) słupowa stacja trafo;
  - 4) granica rezerwatu przyrody „Kępy Kuzuńskie”;
  - 5) granica Natura 2000;
  - 6) granica Natura 2000 – projekt;
  - 7) granica "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu" (WOCHK);
  - 8) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
  - 9) granica strefy szczególnej ochrony urbanistycznej WOCHK;
  - 10) granica strefy ochrony wałów przeciwpowodziowych;
  - 11) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 12) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – cały obszar mpzp;
  - 13) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
  - 14) granica strefy uciążliwości akustycznej;
  - 15) ciąg pieszo-rowerowy;
  - 16) oś drogi.

## § 5.

### 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**droga wewnętrzna**” należy przez to rozumieć: drogę niezaliczaną 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) „**infrastruktura techniczna**” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) „**maksymalna wysokość zabudowy**” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 6) „**wskaźnik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;

- 7) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 8) **"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;
- 9) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 10) **"powierzchnia zabudowy"** należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) **"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 działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 13) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 14) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 15) **"usługa nieuciążliwa"** 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.

## Rozdział 2 Ustalenie ogólne

### § 6.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 5) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
  - c) stosowania fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m,

umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia – na działkach w granicach WOCHK;

d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;

e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **RZ, ZL, KDGP, KDD, KDW, KPJ**;

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

a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

b) 3 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

c) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;

e) 5 miejsc postojowych na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;

f) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działki;

7) dopuszcza się:

a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:

- 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;

- 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;

- 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;

b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum – 6m.

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

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji, w tym w strefie uciążliwości komunikacyjnej – 40m od granicy z terenem **1.KDGP**, bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;

5) zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zasięgu strefy uciążliwości akustycznej.

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

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

a) w zakresie – 70° ÷ 110°;

b) równoległe do istniejących granic działek;

2) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;

3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, 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 ustaleniach szczegółowych planu;

b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;

- c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 4. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:**
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
    - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
      - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
      - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
    - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
    - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
    - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu, wprost do gruntu;
    - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
    - c) w przypadku powstania ścieków technologicznych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
    - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
    - e) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej;
    - f) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w przydomową oczyszczalnię ścieków;
  - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
    - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
    - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
    - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
    - e) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
    - a) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 %, energią elektryczną, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych, w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła;
    - c) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;
    - d) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
    - a) na terenach: MN dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

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

**Rozdział 3  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 7.**

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie lokali usługowych nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynków;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) umieszczania ich na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
  - b) utrzymania łączonej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 2m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki budowlanej;
  - c) lokalizowania reklam i elementów informacyjnych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej działki budowlanej;
  - d) zakazuje się ich lokalizowania na ogrodzeniach z wyjątkiem nazw ulic i numerów porządkowych;
- 13) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 4.MN z terenów: 2.KDD, 37.KDW, 34.KPJ oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 16.U, 9.U/MN;
  - b) 5.MN z terenów: 37.KDW, 38.KDW, 34.KPJ oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 17.U, 10.U/MN;
  - c) 6.MN z terenów: 38.KDW, 39.KDW, 34.KPJ oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 18.U, 11.U/MN, 12.U/MN;

- d) 7.MN z terenów: 39.KDW, 34.KPJ oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 19.U, 13.U/MN, 20.U, 14.U/MN, 21.U, 15.U/MN;
- e) 8.MN z terenów: 34.KPJ, 35.KPJ.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) tereny w całości znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych, przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni – 1000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu – 18m.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny: 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
    - a) zainwestowanie po uwzględnieniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne dla posadowienia budynków;
    - b) wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
    - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego;
  - 3) tereny: 4.MN, 7.MN częściowo znajdują 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.

## § 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.U/MN, 10.U/MN, 11.U/MN, 12.U/MN, 13.U/MN, 14.U/MN, 15.U/MN ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
  - b) budynków gospodarczych;
  - c) budynków garażowych;
  - d) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) usługowych i usługowo-mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12m;
  - b) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
  - c) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 20° + 45°;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji, do ich zamocowania;
  - b) umieszczania ich na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją;
  - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) utrzymania łączonej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 12m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki budowlanej;
  - e) zakazuje się ich lokalizowania na ogrodzeniach z wyjątkiem nazw ulic i numerów porządkowych;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 9.U/MN z terenu: 37.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - b) 10.U/MN z terenu: 38.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - c) 11.U/MN z terenu: 38.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - d) 12.U/MN z terenu: 39.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - e) 13.U/MN z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - f) 14.U/MN z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - g) 15.U/MN z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
  - 1) tereny w całości znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych, przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni – 1200m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu – 20m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) tereny: 13.U/MN w całości oraz 10.U/MN, 14.U/MN, 15.U/MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
    - a) lokalizowanie zabudowy po wykonaniu badań geologicznych określających warunki gruntowo – wodne dla posadowienia budynków;
    - b) wynoszenie poziomu parteru budynków z funkcją mieszkalną na minimalną wysokość – 0,80m;
    - c) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;



3) teren: 15.U/MN 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.

### § 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 16.U, 17.U, 18.U, 19.U, 20.U, 21.U ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) 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:
  - a) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12m;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji, do ich zamocowania;
  - b) umieszczania ich na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją;
  - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) utrzymania łączonej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 18m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki budowlanej;
  - e) zakazuje się ich lokalizowania na ogrodzeniach z wyjątkiem nazw ulic i numerów porządkowych;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 16.U z terenu: 2.KDD oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - b) 17.U z terenu: 37.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - c) 18.U z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - d) 19.U z terenu: 39.KDW oraz drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - e) 20.U z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP;
  - f) 21.U z drogi serwisowej w ramach terenu: 1.KDGP.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) tereny w całości znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni – 1200m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu – 20m.

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

- 1) tereny: 17.U, 19.U, 20.U, 21.U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
  - a) zainwestowanie po uwzględnieniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne dla posadowienia budynków;
  - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) tereny: 16.U, 17.U częściowo znajdują 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.

### § 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 22.US/UK ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usług kultury;
  - b) zieleń urządzone;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) usług sportu i rekreacji w zakresie: urządzenia i gruntowe obiekty sportowe;
  - b) obiektów pełniących funkcje pomocnicze typu trybuna dla widzów, magazyny sprzętu sportowego, szatnie itp.
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się stosowanie dachów : płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji, do ich zamocowania;
  - b) umieszczania ich na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją;
  - c) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - d) utrzymania łączonej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 12m<sup>2</sup> w obrębie jednej działki budowlanej;
  - e) zakazuje się ich lokalizowania na ogrodzeniach z wyjątkiem nazw ulic i numerów porządkowych;
- 10) ustala się zjazdy do działek z terenu: 3.KDD.

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

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

- 2) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren w całości znajduje się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych, przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni – 3000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu – 30m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po uwzględnieniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne dla posadowienia budynków;
  - 2) 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 obiektów tymczasowych.

## § 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 23.RZ, 24.RZ, 25.RZ, 26.RZ, 27.RZ, 28.RZ ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
- 1) podstawowe: łąki i pastwiska;
  - 2) towarzyszące:
    - a) zieleń nieurządzona;
    - b) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową;
    - c) ścieżki rowerowe i piesze;
    - d) zbiorniki wodne;
    - e) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
  - 2) zakazuje się grodzienia.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) teren: **28.RZ** częściowo znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 3) teren: **28.RZ** w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 4) tereny: **24.RZ** w całości oraz **23.RZ**, **25.RZ** częściowo znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 5) teren: **28.RZ** w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 6) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14\_08 – Kampinowska Dolina Wisły – projekt, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- 1) tereny w całości znajdują się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) teren: **28.RZ** w całości znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 3) tereny: **26.RZ** i **27.RZ** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w przypadku prowadzenia prac w jej zasięgu takich jak: wykonywanie obiektów budowlanych, wykonywanie sadzawek, dołów oraz rowów, nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny: **23.RZ, 24.RZ, 25.RZ, 26.RZ, 27.RZ** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

## § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **29.ZL** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
  - 1) las.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
  - 2) zakazuje się grodzienia.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) teren w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14\_08 – Kampinowska Dolina Wisły – projekt, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
  - 1) teren w całości znajduje się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

## § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **31.WS, 32.WS, 33.WS** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
  - 1) powierzchniowe wody śródlądowe.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) teren: **33.WS** w całości znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 3) teren: **33.WS** w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

- 4) teren: **31.WS** częściowo znajduje się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) teren: **33.WS** w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14\_08 – Kampinowska Dolina Wisły – projekt, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### § 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **30.WH** ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: urządzenia i obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) towarzyszące:
  - a) ścieżki rowerowe i piesze;
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) zakazuje się grodzienia.

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

- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) teren w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) teren w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14\_08 – Kampinowska Dolina Wisły – projekt, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

##### 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) teren w całości znajduje się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) teren stanowi wał przeciwpowodziowy, w jego obrębie w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót, nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych.

#### § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **40.IW** ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: urządzenia infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna (niezwiązana z zaopatrzeniem w wodę).

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) miejsc postojowych;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam;

- 3) ustala się zjazdy do działek z terenów: **3.KDD, 34.KPJ.**
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren w całości znajduje się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych,
  - 2) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

#### **Rozdział 4** **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.**

##### **§ 16.**

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 2.KDD, 3.KDD ustala się:**

- 1. Przeznaczenie terenów:**
- 1) podstawowe:
    - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), oznaczona na rysunku planu: KDGP;
    - b) drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDD;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) zieleń urządzona;
    - b) infrastruktura techniczna;
    - c) obiekty małej architektury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) tereny: **2.KDD, 1.KDGP, 3.KDD** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny: **2.KDD, 1.KDGP, 3.KDD** w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) tereny w całości znajdują się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
    - a) dla terenu: **1.KDGP** (fragment drogi wojewódzkiej nr 630) powiązanie od zachodu z istniejącą ul. Modlińską - drogą nr 630 na terenie wsi Boża Wola, od wschodu z istniejącą ul. Modlińską - drogą nr 630 na terenie wsi Skierdy;

- b) dla terenu: **2.KDD** powiązanie od zachodu z drogą publiczną klasy dojazdowej na terenie wsi Boża Wola;
- c) dla terenu: **3.KDD** powiązanie od wschodu z drogą publiczną klasy dojazdowej na terenie wsi Skierdy;
- 2) dla terenu: **2.KDD** powiązanie wyłącznie z drogą serwisową w ramach terenu: **1.KDGP**;
- 3) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu: **1.KDGP** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 36m ÷ 39m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- b) dla terenu: **2.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 4m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- c) dla terenu: **3.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 9,5m ÷ 11m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren: **3.KDD** w całości oraz teren: **1.KDGP** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne.
- 2) teren: **1.KDGP** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

#### § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **37.KDW, 38.KDW, 39.KDW** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny w całości znajdują się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) dla terenów: **37.KDW, 38.KDW, 39.KDW** powiązanie wyłącznie z drogą serwisową w ramach terenu: **1.KDGP**;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
- a) dla terenu: **37.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;
- b) dla terenu: **38.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 7,5m;
- c) dla terenu: **39.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 6m.

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

- 1) tereny: **38.KDW, 39.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne.

#### § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **34.KPJ, 35.KPJ, 36.KPJ** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
  - 2) 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) tereny: **34.KPJ, 3 5.KPJ, 36. KPJ** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny: **34.KPJ, 35.KPJ** częściowo znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) tereny w całości znajdują się 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 ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny: **36.KPJ** w całości oraz **35.KPJ** częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w przypadku prowadzenia prac w jej zasięgu takich jak: wykonywanie obiektów budowlanych, wykonywanie sadzawek, dołów oraz rowów, nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych;
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
    - a) dla terenu: **34.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na – 6m;
    - b) dla terenu: **35.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na – 6m + 8,5m oraz 8m + 9m na odcinku stanowiącym część szerokości ciągu pieszo – jezdnego, (pozostała część szerokości ciągu pieszo-jezdnego zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
    - c) dla terenu: **36.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na: 6m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki gruntowo – wodne.
  - 2) teren: **34.KPJ** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

## Rozdział 5 Przypisy końcowe

### § 19.

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

### § 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

### § 21.

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

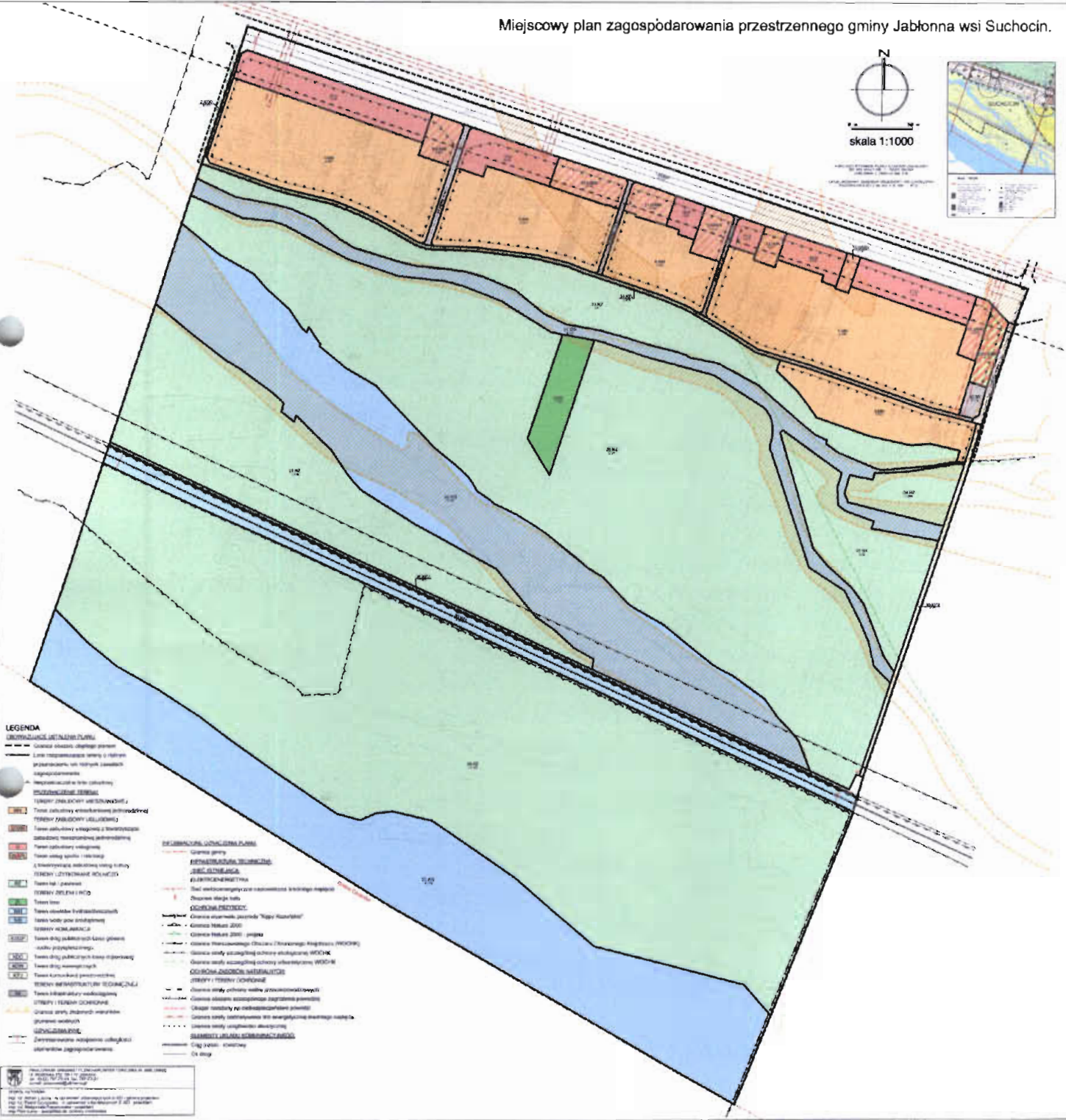
Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr Włodzimierz Kowalik



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin.



skala 1:1000



LEGENDA

- INFORMACJE OGÓLNE O PLANIE**
- Gliniak zbliżony wsi Suchocin
  - Linia rozgraniczenia wsi w ramach granic administracyjnych
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy usługowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy przemysłowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy sportowej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy kulturalno-rekreacyjnej
  - Linia rozgraniczenia między terenami zabudowy mieszanej

**RADA GMINY**  
05-110 JABŁONNA  
woj. mazowieckie

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXIV/240/2012  
Rada Gminy Jabłonna  
z dnia 26.09.2012

Przewodniczący Rady Gminy  
*W. Kowalik*  
mgr Włodzimierz Kowalik

1000



1000

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIV/240/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin

**Nieuwzględnione uwagi wniesione po pierwszym włożeniu do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	10.10.2011	przesunięcie projektowanej drogi poza skarpe	55/2, 56/2	4.KDD		X		X		Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m. Ze względów środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
2.	10.10.2011	przesunięcie projektowanej drogi poza skarpe	53, 54	4.KDD		X		X		Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względów środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
3.	10.10.2011	1. zmiana odległości „lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 5m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych” na 3m 2. zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydziałanych działek na 1200m <sup>2</sup> 3. wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów, ogrodzeń i elewacji oraz rodzaj ogrodzeń 4. brak zgody na poszerzenie ul. Rybackiej do 10m	73, 74, 75	21.U, 8.MN		X	X	X		Zasadne jest utrzymanie parametru 5m ze względu na konieczność umożliwienia zabudowywania działek w sposób gwarantujący właściwe ich funkcjonowanie pod względem dostępu komunikacyjnego oraz możliwości parkowania samochodów przed budynkami.
4.	10.10.2011	1. zmiana odległości „lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 5m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych” na 3m 2. wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów, ogrodzeń i elewacji oraz rodzaj ogrodzeń 3. brak zgody na poszerzenie ul. Rybackiej do 10m	144	21.U, 8.MN 4.KDD		X	X	X		Zasadne jest utrzymanie zapisów umożliwiających zachowanie ladu przestrzennego. Poszerzenie ul. Rybackiej do 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Zasadne jest utrzymanie parametru 5m ze względu na konieczność umożliwienia zabudowywania działek w sposób gwarantujący właściwe ich funkcjonowanie pod względem dostępu komunikacyjnego oraz możliwości parkowania samochodów przed budynkami.
				9.MN		X		X		Zasadne jest utrzymanie zapisów umożliwiających zachowanie ladu przestrzennego.
				4.KDD		X		X		Poszerzenie ul. Rybackiej do 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy.

5.	17.10.2011	przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym	62/5	4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadnie jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
6.	29.10.2011	zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniowo-usługową	67/3	20.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG
7.	19.10.2011	przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym	24/2	4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadnie jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
8.	19.10.2011	przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym	23/2	4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadnie jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie. Zasadnie jest utrzymanie połączenia komunikacyjnego pomiędzy terenem 1.KDGP a 4.KDL (zmiana na K.P.), na przedłużeniu planowanego węzła komunikacyjnego służącego skomunikowaniu wsi Suchocin poprzez drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi 1.KDGP (ul. Modlińskiej).
9.	21.10.2011	1. brak zgody na drogę 37.KDW 2. Przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym 3. zmniejszenie terenów usługowych	34	37.KDW 4.KDD 17.U	X X X	X X X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadnie jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie. Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG
10.	21.10.2011	zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniową	76	21.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG
11.	21.10.2011	1. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1800m <sup>2</sup> na 1500m <sup>2</sup> 2. Przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym	25/1	16.U 4.KDD	X X	X X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadnie jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
12.	21.10.2011	1. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1800m <sup>2</sup> na 1500m <sup>2</sup>	25/2	16.U	X	X	

	<p>2. przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym</p>		4.KDD	X	X		X	<p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>
13.	<p>24.10.2011</p> <p>brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 20</p>	20	4.KDD	X	X		X	<p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>
14.	<p>24.10.2011</p> <p>brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 59</p>	59	4.KDD	X	X		X	<p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>
15.	<p>24.10.2011</p> <p>1. zmniejszenie strefy uciążliwości komunikacyjnej do 20m</p> <p>2. zmniejszenie terenów usługowy do 20 m w głąb działki</p>	69	21.U	X	X		X	<p>Przedmiotowa granica nie stanowi ustalenie planu, jest to uwarunkowanie wynikające z dokumentów zewnętrznych, na które gmina nie ma wpływu.</p> <p>Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG</p>
16.	<p>25.10.2011</p> <p>przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym</p>	26, 257	4.KDD	X	X		X	<p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>
17.	<p>25.10.2011</p> <p>brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 78/2</p>	78/2	4.KDD	X	X		X	<p>Poszerzenie ul. Rybackiej do 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy.</p>
18.	<p>25.10.2011</p> <p>brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 58</p>	58	4.KDD	X	X		X	<p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>
19.	<p>26.10.2011</p> <p>1. przesunięcie drogi 37.KDW na wschodnią stronę działki o nr ew. 34</p> <p>2. przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym</p>	33, 34	37.KDW	X	X		X	<p>Zasadne jest utrzymanie połączenia komunikacyjnego pomiędzy terenem 1.KDGP a 4.KDL (zmiana na KP.J), na przedłużeniu planowanego węzła komunikacyjnego służącego skomunikowaniu wsi Suchocin poprzez drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi 1.KDGP (ul. Modlińskiej). Miejsce węzła komunikacyjnego zostało narzucone przez zarządcę DW 630. Ponadto droga 37.KDW przebiega po granicy działki osoby składającej uwagę, z jednym wyjątkiem trójkąta widoczności w p.d. części jej przebiegu.</p> <p>Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względu środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.</p>

20.	26.10.2011	1. brak zgody na wszystko, w tym przebieg drogi 4.KDD 2. nie wprowadzanie ograniczeń dotyczących energii cieplnej	61/1, 612	16.U, 5.MN, 4.KDD	X	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
21.	26.10.2011	zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniowo-usługową	23/1	16.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG	
22.	26.10.2011	brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 10, 11, 12, 13, 90, 94	10, 11, 12, 13, 90, 94	4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.	
23.	27.10.2011	zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniową	22	16.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG	
24.	27.10.2011	przesunięcie drogi 4.KDD w kierunku południowym		4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie	
25.	27.10.2011	1. zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniowo-usługową 2. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z 1800m <sup>2</sup> na 1000m <sup>2</sup>	35/1, 36/1	17.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG Zmniejszenie na 1200m <sup>2</sup>	
26.	27.10.2011	zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniowo-usługową	63/2, 65	20.U	X	X	Funkcja usługowa zostaje ograniczona do odległości 50m od drogi 1.KDG	
27.	27.10.2011	brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr ew. 52/2	52/2	4.KDD	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy Ze względuw środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie	
28.	27.10.2011	zaprojektowanie drogi 39.KDW po połowie z działki nr ew. 59 i 60 lub przeznaczenie drogi jako drogi publicznej	60	39.KDW	X	X	Zasadne jest utrzymanie drogi o dotychczasowym przebiegu ze względu na fakt, że działka nr 59 jest zainwestowana, a działka nr 60 nie. Ponadto wydzielenie części terenu pod drogę z działki nr 59 będzie skutkowało pozostawieniem paska o szerokości około 12m niemożliwego do zabudowy, tym bardziej, że od przedmiotowej drogi ustalona została linia zabudowy w odległości 6m. Ingerencja w działkę nr 60 zostanie ograniczona poprzez zmniejszenie linii rozgraniczających drogi 39.KDW z 10m na 6m	

29.	27.10.2011	1. zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na 800m <sup>2</sup> 2. zrezygnować z rozbudowy drogi nr 630, pozostawić w obecnych parametrach. 3. zrezygnować z poszerzenia oraz przedłużenia drogi 4KDD	72	MN  1.KDGP  4.KDD	X  X  X	X  X  X	X  X  X	Parametr działki zostaje zmieniony z 1200m <sup>2</sup> na 1000m <sup>2</sup> , zgodnie z ustaleniami dla planów sąsiednich.  Uwaga bezzasadna. Decyzja o rozbudowie DW 630 leży w gestii jej zarządcy.  W rejonie działek zabudowanych i zagospodarowanych zachować drogę w obecnych liniach rozgraniczających.
30.	27.10.2011	brak zgody na poszerzenie ul. Rybackiej od strony północnej	15, 17, 18	4.KDD	X	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względów środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
31.	27.10.2011	brak zgody na poszerzenie ul. Rybackiej od strony północnej	14	4.KDD	X	X	X	Obszar ingerencji w działki zostanie ograniczony poprzez zmianę drogi dojazdowej 4.KDD o szerokości 10m na ciąg pieszo-jedyny o szerokości 6m z zachowaniem obecnej linii zabudowy. Ze względów środowiskowych oraz ekonomicznych zasadne jest utrzymanie przedmiotowej drogi (przedłużenie ul. Rybackiej) na górnym terenie.
32.	27.10.2011	1. zmiana przeznaczenia działki z usługowo-mieszkalniowej na mieszkaniową  2. zlikwidowanie drogi 39 KDW, z uwagi na sporą ilość dróg wewnętrznych przewidzianych w planie	61/1  60	13.U/MN  39.KDW	X  X	X  X	X  X	Ustalenia planu dopuszczają zachowanie budynku o funkcji mieszkalnej w nieokreślonej perspektywie czasowej. W tej samej perspektywie przewiduje się zmianę funkcji terenu i budynków na niej zlokalizowanych na usługową z możliwością utrzymania funkcji mieszkalnej jako towarzyszącej. Biorąc ponadto sąsiedztwo usługowe zasadne jest nieuwzględnienie uwagi, z powodu konieczności ograniczenia przepiętania funkcji, które w przyszłości mogą skutkować generowaniem konfliktów społecznych.  Zasadne jest utrzymanie drogi o dotychczasowym przebiegu ze względu na konieczność zapewnienia połączenia planowanej drogi serwisowej w liniach rozgraniczających drogi DW 630 (ul. Modlińskiej) z drogą 4.KDD (zmiana na KP.J) na równych odcinkach, na całej długości wsi Suchocin. W chwili obecnej połączenie są planowane w następujących odległościach licząc od strony zachodniej (około): 400m, 470m i 480m.

Nieuwzględnione uwagi wniesione po drugim włożeniu do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i, 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
1.	05.06.2012r.	brak zgody na przebieg projektowanej ul. Rybackiej	10; 12; 13;	4.MN		X		X	Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 34.KPJ (przedłużenie ul. Rybackiej) ustalony w planie jest optymalny z ekonomicznego, środowiskowego oraz funkcjonalnego punktu widzenia. Ciąg przebiega na skraju górnego tarasu, głównie kosztem wąskiej działki będącej własnością gminy w sposób zapewniający bezpośredni dostęp (na jednym poziomie) do planowanych działek budowlanych. Posiada on minimalne parametry oraz w sposób minimalny ingeruje w działki prywatne. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, strukturę własności, złożone warunki gruntowe na dolnym tarasie oraz bezpośrednie sąsiedztwo formy ochrony przyrody tj. NATURY 2000, brak jest możliwości alternatywnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów budowlanych.
2.	14.06.2012r.	1. zmiana lokalizacji drogi 37.KDW na wschodniej części działki 10-34  2. przesunięcie drogi 4.KDD (34.KPJ) na południe (około 10m) w stronę skarpy.	33	4.MN  34.KPJ		X		X	Biorąc pod uwagę plany polegające na budowie drogi ze skrzyżowaniem po przeciwległej stronie (poza obszarem planu). Zasadne jest utrzymanie dotychczasowego przebiegu drogi 37.KDW. Związane jest to z koniecznością w przyszłości rozwiązania racjonalnego i bezpiecznego, czterowłowego skrzyżowania (z krzyżującymi się osiami), które nie będzie generowało w przyszłości kolizji drogowych.
3.	15.06.2012r.	brak zgody na przebieg projektowanej ul. Rybackiej	20	4.MN, 34.KPJ		X		X	Przebieg ciągu pieszo-jezdnego 34.KPJ (przedłużenie ul. Rybackiej) ustalony w planie jest optymalny z ekonomicznego, środowiskowego oraz funkcjonalnego punktu widzenia. Ciąg przebiega na skraju górnego tarasu, głównie kosztem wąskiej działki będącej własnością gminy w sposób zapewniający bezpośredni dostęp (na jednym poziomie) do planowanych działek budowlanych. Posiada on minimalne parametry oraz w sposób minimalny ingeruje w działki prywatne. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, strukturę własności, złożone warunki gruntowe na dolnym tarasie oraz bezpośrednie sąsiedztwo formy ochrony przyrody tj. NATURY 2000, brak jest możliwości alternatywnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów budowlanych.



<p>1. projekt mpzp należy oprzeć na założeniach do projektowanego SUIKZP bądź wszyrzyć się z uchwaleniem mpzp do momentu przyjęcia nowego SUIKZP. Planowana rozbudowa drogi wojewódzkiej spowoduje wywłaszczenia, spadek wartości nieruchomości, drastyczne pogorszenie warunków życia mieszkańców itp.</p> <p>2. Kwestionujemy wyłączenie na poziomie definicji powierzchni dojazdów i dojazdów z rachunku powierzchni biologicznie czynnej</p> <p>3. likwidacja ograniczeń wymienionych w ust.2 pkt.4 z uwagi na projekt nowego SUIKZP gdzie przyjęło nową drogę S17T OG w zamian za rezygnację z rozbudowy drogi DW630.</p> <p>4. zmiana zapisu ust.4 pkt.2, gdzie treść powinna dotyczyć wody wyłącznie dla celów spożywczych i utrzymania osobistej higieny</p> <p>5. należy przyjąć w planie miejscowym wartości postuluwane w analizie środowiskowej, jako wystarczające do zapewnienia skutecznej ochrony środowiska naturalnego a przy tym mniej rygorystycznych dla właścicieli nieruchomości. Ograniczenie praw własności obywateli (do dysponowania nieruchomościami) w stopniu wykraczającym ponad niezbędne, dobrze uzasadnione minimum jest niekonstytucyjne.</p> <p>6. §7, ust 7, pkt 13, §8, ust 2, pkt 11, §9, ust 2, pkt 10 W związku z innym rozwiązaniem układu drogowego, przyjętym w nowym, opracowywanym SUIKZP gminy Jabłonna, należy zrezygnować z regulacji umieszczonych w wymienionych powyżej punktach, jako zbędnych i nieprzystających do nowego kształtu sieci komunikacyjnej w regionie.</p> <p>7. zmiana zapisu §9, ust.5 pkt.1 lit.a, dot. minimalnej pow. nowych działek z 1800 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup></p>						<p>Ad 1. w obowiązującym SUIKZ jak i w projektowanym SUIKZ droga wojewódzka (ul. Modlińska) ma kategorię drogi głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z klasyfikacją przyjętą przez zarządcę.</p> <p>Ad 2. Zgodnie z przepisami odrębnymi utwardzone powierzchnie takie jak dojeżdża i dojazdy nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc ponadto pod uwagę konieczność zapewnienia naturalnej retencji na poszczególnych posesjach oraz konieczność zagospodarowania wód opadających w granicach działki budowlanej, zasadne jest niewprowadzanie ustaleń, które nie umożliwią spełnienia tego wymogu, a w konsekwencji doprowadzą do zalewania wodami opadowymi działek sąsiednich.</p> <p>Ad3. Uwaga do odrzucenia. Zgodnie z ustaloną kategorią drogi w projekcie planu w uzgodnieniu z jej zarządcą oraz faktycznym ruchem samochodowym wprowadzone ustalenia są zasadne, że względu na zdrowie przyszłych mieszkańców decydujących się na osiedlenie się w sąsiedztwie tak nuchliwej trasy komunikacyjnej.</p> <p>Ad4. Zgodnie z przyjętą polityką gminy w chwili powstania wodociągu będzie konieczność podłączenia do sieci. Wynika to z faktu, że jeżeli gminy wydatkuje się na uzbrojenie terenu to z założeniem, że będą odbiorcy tych mediów. Tylko w takich okolicznościach inwestycje polegające na uzbrajaniu terenów są zasadne.</p> <p>Ad5. Parametry dotyczące PBC wynikają z przepisów odrębnych w związku z czym ich poziom musi zostać utrzymany, zmniejszenie ulegną zapisy w prognozie.</p> <p>Ad6. Zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej są niezbędne do wprowadzenia w uchwale. Jednocześnie określają możliwości budowy zjazdów na tereny posesji, eliminując tym samym zakusy na podłączenie się bezpośrednio do ul. Modlińskiej, która ze względu na zachowanie płynności ruchu i bezpieczeństwo publiczne powinna być maksymalnie bezkolizyjna.</p> <p>Ad7. Zmniejszenie parametru działki do 1200m<sup>2</sup></p> <p>Ad8. Kategoria drogi 1 KDGP jest zgodna z klasyfikacją przyjętą przez jej zarządcę. Kategoria ul. Rybackiej jest zgodna z oczekiwaniami społecznymi. Jej poszerzenie skutkowało by koniecznością przeprowadzenia wyburzeń. Powiązania z drogą serwisową są rozwiązaniami docelowymi – uzgodnionymi z zarządcą drogi DW 630.</p>
---	--	--	--	--	--	--

	8. zmienić przeznaczenie terenu 1.KDGP z kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego (Z2) na kategorię drogi zbiorczej (1/2) <ul style="list-style-type: none"> <li>• zmienić topologię drogi dojazdowej - ulicy Rybackiej na zachód od skrzyżowania z ul. Wiślaną do kształtu proponowanego w projektowanej wersji SUJKZP gminy Jabłonna (droga bez połączeń z odcinkami dróg KDD we wsi Suchocin oraz drogami we wsi Skierdy i Boża Wola)</li> <li>• likwidacja powiązań z drogami serwisowymi - ze względu na ich brak w DW630, postulowanej w nowej wersji SUJKZP gminy Jabłonna.</li> </ul>				X	X	<p>Linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej z terenem łąk i pastwisk została zaprojektowana zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Teren leży w granicach WOCHK, gdzie zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od zbiorników wodnych.</p>
5.	21.06.2012r. zmniejszenie szerokości pasa ekologicznego od terenu 31. WS	139/1	8.MN		X	X	<p>Ad.1. W wyniku złożonych uwag w ramach pierwszego wyłożenia pas zabudowy usługowej został zmniejszony z 80m do 50m, jako odległości minimalnej. Obecny pas jest pasem minimalnym gwarantującym bezpieczeństwo akustyczne zlokalizowanych w głębi terenów mieszkaniowych.</p> <p>Ad.2. Parametr 40m jest parametrem przyjętym dla całej drogi DW 630. W związku z czym zmniejszanie jej na przedmiotowym odcinku jest bezzasadne.</p>
6.	21.06.2012r. 1. zmniejszenie pasa zabudowy usługowej z 50m do 30m 2. zmniejszenie granicy strefy uciążliwości akustycznej z 40m do 20m	69	7.MN		X	X	<p>Ad1. Kategoria drogi 1.KDGP jest zgodna z klasyfikacją przyjętą przez jej zarządcę.</p> <p>Ad2. Ze względu na ochronę akustyczną nowych terenów mieszkaniowych bezzasadne jest wprowadzanie funkcji mieszkalnej w bezpośrednim sąsiedztwie DW 630.</p> <p>Strefa uciążliwości akustycznej (40m) jest stanem istniejącym i została przyjęta dla całej drogi nr 630, w związku z czym jej usunięcie na przedmiotowym odcinku jest bezzasadne.</p> <p>Ad.3. Zgodnie z przepisami odrębnymi utworzone powierzchnie takie jak dojeżdża i dojazdy nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc ponadto pod uwagę konieczność zapewnienia naturalnej retencji na poszczególnych posesjach oraz konieczność zagospodarowania wód opadowych w granicach działki budowlanej, zasadne jest niewprowadzania ustaleń, które nie umożliwią spełnienia tego wymogu, a w konsekwencji doprowadzą do zalewania wodami opadowymi działek sąsiednich.</p> <p>Ad4. zmiana parametrów: MN-60%, U/MN-40%, U-20%.</p> <p>Ad5. Kategoria drogi 1.KDGP oraz jej standard jest zgodna z</p>
7.	21.06.2012r. 1. Należy porzucić plany rozbudowy DW630 do standardu drogi dwujezdniowej ruchu przyspieszonego, zgodnie z koncepcją układu dróg nadrzędnych klasy „S” wskazaną w planach województwa Mazowieckiego, w tym drogi klasy „S” Trasy Olszyny Grochowskiej, będącej podstawowym połączeniem Zakrocymia, Legionowa i Warszawy dla ruchu przyspieszonego. 2. Wprowadzić obszar usługowo-mieszkalniowy (U/MN) zamiast usługowego (U), znieść ograniczenia w prawach zabudowy, zlikwidować strefę uciążliwości, a powierzchnię nowo wydzielonych działek określić jako minimum 800m <sup>2</sup> .				X	X	

	<p>3. Wykreślić z definicji sformułowanie dotyczące powierzchni pojazdów i dojść pieszych.</p> <p>4. Wprowadzić do zapisów MPZP wielkości pow. biologicznie czynnej wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko, to znaczy 60% dla MN, 40% dla U/MN i 30 % dla U</p> <p>5. Wykreślić zapis o drodze głównej ruchu przyspieszonego (2+2), zastępując go zapisem o drodze zbiorczej(1+2). Skorygować przebieg dróg lokalnych KDD do przebiegu proponowanego w nowej wersji Studium, gdzie ulica Rybacka nie jest drogą przelotową. Zrezygnować z budowy dróg serwisowych, jako zbędnych.</p> <p>6. Opiniowany MPZP należy oprzeć najnowsze Studium dotyczące gminy Jabłonna, które powinno być jak najszybciej uchwalone.</p>				<p>X</p>	<p>zakończeniami przyjętymi przez jej zarządcę, ponadto sieć komunikacyjna musi być zgodna z założeniami obowiązującego studium.</p> <p>Ad6. Projekt planu musi być zgodny ze studium, zgodnie z którym plan będzie uchwalony. W tym wypadku zgodność jest zachowana ze studium obowiązującym.</p>
					<p>X</p>	
				<p>X</p>	<p>X</p>	
				<p>X</p>	<p>X</p>	
				<p>x</p>	<p>x</p>	

Przewodniczący Rady Gminy  
*W. Kowalik*  
 mgr Włodzimierz Kowalik



**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIV/240/2012 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. 2012r, 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. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. 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	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi 2KDD (chodnik, pobocze)	720 m <sup>2</sup>
2.	budowa cz. drogi 3KDD (chodnik, pobocze)	500 m <sup>2</sup>
3.	kanalizacja	360 mb
4.	wodociąg	360 mb

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

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

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

§ 4.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych,

4.2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

4.3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in.:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*H. Kowalik*  
mgr Włodzimierz Kowalik

## UZASADNIENIE

do uchwały nr XXIV/240/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 12 lipca 2006r. nr LV/490/2006 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje cały obręb wsi Suchocin.

Celem planu jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej poprzez ograniczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej wzdłuż drogi wojewódzkiej 630, uregulowanie dostępu komunikacyjnego dla obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchocin zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 5 sierpnia 2009r., oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 5 sierpnia 2009r. W przewidzianym terminie wpłynęło siedem wniosków, z których sześć zostało uwzględnionych.

W dniu 13 sierpnia 2009r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 13 lipca 2009r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 16 lutego 2011r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu nie wydała w wyznaczonym terminie opinii, jednakże przedstawiła swoje uwagi w protokole z komisji.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 9 maja 2011r. oraz ponownie do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie w dniu 12 lipca 2011r i Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w dniu 27 lipca 2011 r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany, a dla realizacji inwestycji na terenach niezabudowanych i przeznaczonych w planie pod zabudowę nie są wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 września 2011r. do dnia 12 października 2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 67 uwag, z czego 20 zostało uwzględnionych, a 47 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 16 maja 2012r. do dnia 6 czerwca 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 22 uwag, z czego 1 została uwzględniona, a 21 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko wpłynęło 9 uwag, które zostały nieuwzględnione.

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

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Suchocin są zgodne 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. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności do 0,3 śr. 0,2. Układ komunikacyjny został zaprojektowany o niższych kategoriach niż przewiduje studium z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i nowe formy ochrony przyrody, nie zakłóci to jednak ładu przestrzennego, ani zrównoważonego rozwoju.

Przewodniczący Rady Gminy  
*W. Kowalik*  
mgr Włodzimierz Kowalik



Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna wsi Suchocin,**

Uchwała Nr XXIV/240/2012 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				Nieobecny podczas głosowania
9.	Lindner Agata	+			
10	Majewska Bogumiła			+	
11	Saks Danuta	+			
12	Świątko Dorota	+			
13	Tomasz Wodzyński			+	
14	Zieliński Marek			+	
15	Zwierzchlewska Halina			+	
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	

Zestawienie sporządziła:  
Danuta Majczak

