

**UCHWAŁA NR XXV/235/2016**

**Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XLVIII/433/2006 z dnia 22 lutego 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo – zachodniej wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części południowo – zachodniej wsi Jabłonna, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północnego-wschodu – północno-wschodnia granica działki o nr ew. 898/4 oraz południowo-zachodnia granicy działek o nr ew. 415/4, 416/2, 419/2, 420/1, 429/1 i północno-wschodnia granicy działek o nr ew. 394, 412/2, 4/3, 4/4, 3/1, 668, 669, 670, 671, od południowego-wschodu wzdłuż północno-zachodniej i południowo-zachodniej granicy działki o nr ewid. 783 i wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki o nr ewid. 4/4, od południowego-zachodu wzdłuż granicy administracyjnej gminy Jabłonna, od północnego-zachodu wzdłuż północnej granicy działek o nr ew. 5/1 i 13 oraz wzdłuż wschodniej granicy działki o nr ewid. 192 obręb Rajszew.
3. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.**

**1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 13) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

**2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów gómiczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MN/U**;
- 5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: **U-MN**;
- 6) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 8) teren usług naukowo-badawczych: **UN**;
- 9) teren usług kultury, usług naukowo-badawczych: **UK/UN**;
- 10) teren usług kultury, usług naukowo-badawczych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **UK/UN/MW**;
- 11) teren usług kultury, turystyki, rekreacji i rozrywki oraz zieleni parkowa: **UK/ZP**
- 12) teren usług zdrowia i opieki społecznej: **UZ**;
- 13) teren usług oświaty, administracji i kultury: **UO/UA/UK**;
- 14) teren usług sportu i rekreacji oraz turystyki: **US/UT**
- 15) teren usług oświaty **UO**;
- 16) teren usług kultu religijnego: **Ukr**;
- 17) teren usług sportu i rekreacji: **US**;
- 18) teren zabudowy obsługi gospodarki leśnej: **RU**;
- 19) teren parkingu powierzchniowego: **KSp**;
- 20) teren stacja paliw: **KSU**;
- 21) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 22) teren infrastruktury gazowniczej: **IG**;
- 23) teren zieleni parkowej: **ZP**;
- 24) teren zieleni ochronnej: **ZO**;
- 25) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 26) teren nadrzecznej zieleni naturalnej: **ZZ**;
- 27) teren obiektów hydrotechnicznych – wał przeciwpowodziowy: **WH**;
- 28) teren rowu melioracyjnego: **WSR**;
- 29) teren wód powierzchniowych śródlądowych: **WS**;
- 30) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG**;
- 31) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 32) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 33) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 34) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 35) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;

### **3. 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) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granica oraz symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 8) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 9) granica obszaru zrekultywowanego wysypiska odpadów;
- 10) granica strefy oddziaływania linii energetycznej;
- 11) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 12) granica terenów organizacji imprez masowych;
- 13) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 15) granica strefy rehabilitacji istniejącej zabudowy;

### **4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) oś widokowa;
- 3) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 4) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków;
- 6) granica rezerwatu przyrody „Ławice Kępińskie”;

- 7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 8) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 9) granica obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- 10) granica obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły;
- 11) pomnik przyrody ożywionej;
- 12) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokrywająca się z granicą obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%), raz na 100 lat (Q 1%), raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 13) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;
- 14) granica strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego;
- 15) szlak pieszo-rowerowy;
- 16) oś drogi;
- 17) orientacyjny układ jezdni;
- 18) sieć kablowa wysokiego napięcia
- 19) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 20) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 21) słupowa stacja transformatorowa;
- 22) gazociąg średniego ciśnienia;
- 23) sieć kanalizacyjna sanitarna;
- 24) sieć kanalizacyjna deszczowa;
- 25) przepompownia ścieków.

#### § 4.

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

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 10°;
- 2) **„nieprzekraczalna linia zabudowy”** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"obowiązująca linia zabudowy "** należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku;
- 4) **"oś widokowa "** należy przez to rozumieć: sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii, w kierunku wyznaczonym przez tę linię na rysunku planu;
- 5) **„przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **„przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) **„przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) **„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
- 9) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki;
- 10) **„usługa nieuciążliwa"** należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, gastronomi.
- 12) **„wskaźnik intensywności zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **„wydzielenie wewnętrzne"** należy przez to rozumieć: część terenu oznaczonego symbolem literowym.

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

## Rozdział 2 Przepisy ogólne

### § 5.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
  - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokalu i działek, na której jest prowadzona;
- 4) 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;
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 9) 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 śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń od strony terenu: KDG;
  - d) stosowanie 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 zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK
  - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
  - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **ZO, RZ, WH, WS, WSR, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ**;
- 10) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, MNI, MN/U, UZ, UO** na zasadach:
    - umieszczania szyldów o maksymalnej wysokości 0,6m na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
    - dopuszczenia umieszczania wyłącznie jednego pylonu przeznaczonego do montażu szyldów w granicy jednej działki budowlanej, o wysokości do 7 m;
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **U-MN, U, UN, UK/UN, US, KSU, UK/ZP** pod warunkiem:
    - umieszczania szyldu o maksymalnej wysokości 0,8m na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
    - dopuszczenia umieszczania wyłącznie jednego pylonu przeznaczonego do montażu szyldów w granicy jednej działki budowlanej, o wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego istniejącego lub projektowanego budynku w granicy tej działki;
    - maksymalnej wysokości wolno stojącego nośnika reklamowego 7m;
    - maksymalnej powierzchni reklam na działce: 12m<sup>2</sup> na terenach **U-MN, UN, UK/UN, US, UK/ZP**, 18m<sup>2</sup> na terenach **U, KSU**;
  - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków za wyjątkiem reklam remontowo – budowlanych,
- na pomnikach przyrody;
- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;
- na terenach: MW, Ukr, KSp, IG, IK, ZP, ZO, ZN, ZZ, WH, WSR, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ;

f) ustalenie pkt. 10 lit. b nie dotyczy terenów organizacji imprez masowych w czasie ich organizacji i trwania;

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości terenów zieleni (ZN, ZZ) poprzez przeprowadzenie trasy KDG na estakadzie ponad poziom terenu;
- 4) nakazuje się zachowanie układu rowów melioracyjnych i doliny Wisły (WSR, WS) pod estakadą i mostem trasy KDG;
- 5) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych (WSR) z możliwością jego remontów oraz budowy przepustów i kładek;
- 6) nakazuje się zachowanie wału przeciwpowodziowego;
- 7) dla terenów MN, MNi, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dla terenu MW przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 9) dla terenu MN/U, U-MN przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) dla terenów UO i UO/UA/UK przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie –  $70^{\circ} \div 110^{\circ}$ ;
  - b) równoległe do istniejących granic działek;
  - c) dla działek przyległych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

## 4. Ustalenia dotyczące modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - c) 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni usług handlu, biur i administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - f) 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach oświaty;
  - g) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego;
  - h) 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;
  - i) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
  - j) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów;

- k) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - l) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - m) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
    - garaży wolno stojących w zabudowie mieszkaniowej.
- 2) ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów 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 dojazdów do działek o promieniu minimum - 6m.
- 5. 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 klasy: zbiorczych, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
    - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 30 m;
    - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenem ciągu komunikacyjnego oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów sieci.
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej minimum Ø 90;
    - 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) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej minimum Ø 90;
    - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
    - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
    - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
    - e) w przypadku powstania ścieków przemysłowych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
    - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
    - b) dopuszcza się stosowanie energii odnawialnej, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum Ø 32;
    - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
    - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
    - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) na terenach: **MN, MNi, MN/U, U-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;
    - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 6. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy, za wyjątkiem obiektów na potrzeby imprez masowych;
  - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie funkcji produkcji rolniczej wyłącznie w obrębie działek, na których ta funkcja występowała przed uchwaleniem planu.

### Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

#### § 6.

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

##### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleni urządzonej.

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

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki— 20%;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 40%; dla terenu: **1.MW**;
  - b) 45% dla terenu: **2.MW**;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne: 13 m dla terenu: **1.MW**;
  - b) 2 kondygnacje nadziemne: 10,5 m dla terenu: **2.MW**;
- 5) dla terenu **1.MW** ustala się stosowanie dachów:
  - a) płaskich oraz dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu do 20°;
  - b) dla dachów dwuspadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
  - c) dla dachów dwuspadowych ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: brązu oraz szarości;
- 6) dla terenu: **2.MW** ustala się stosowanie dachów:
  - a) dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 42° - 45°;
  - b) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki;
  - c) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni;
- 7) dla terenu: **2.MW** dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:
  - a) **1.MW** z terenów: **2.KDL** i **2.KDD**;
  - b) **2.MW** z terenu: **2.KDL** i **4.KPJ**;

##### 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren **2.MW** położony jest w się strefie ochrony konserwatorskiej w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup> dla terenu: **1.MW**;
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1400 m<sup>2</sup> dla terenu **2.MW**;
  - c) minimalna szerokość frontu: 35 m;

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych i w jej zasięgu ustala się:

- a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;

## § 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN, 2.MN ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie: wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: 2.KPJ, 2.KDL;

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

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

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

- 1) teren 2.MN częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych i w jej zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
  - d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

## § 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MN ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym oraz szeregowym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:



- a) obiektów małej architektury;
  - b) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 3 stanowiska postojowe;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
    - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
  - 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
  - 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z ul. **Parkowej** zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

## § 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MNi, 2.MNi, 3.MNi ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleni urządzonej.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) nakazuje się zharmonizowanie segmentów zabudowy bliźniaczej w zakresie wysokości, geometrii i koloru dachu;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20% dla terenów 1.MNi i 2.MNi;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25% dla terenu 3.MNi;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% dla terenów 1.MNi i 2.MNi;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% dla terenu 3.MNi;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 11) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 38° ÷ 45° dla terenów 1.MNi i 2.MNi;
- 12) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45° dla terenu 3.MNi;
- 13) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 14) ustala się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:

- a) 1.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDL, 3.KPJ;
  - b) 2.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDD, 2.KDL i 3.KPJ;
  - c) 3.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 2.KDL i 1.KPJ;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren 3.MNi znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny 1.MNi, 2.MNi i 3.MNi częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
    - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
    - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
    - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
    - d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
  - 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

## § 10.

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usług nieuciążliwych w pasie 50 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 1.KDZ (ul. Modlińskiej).
- 2) towarzyszące:
  - a) lokale usług nieuciążliwych;
  - b) dojazdy;
  - c) uzbrojenie terenu;
  - d) zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym w pasie 50 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 1.KDZ (ul. Modlińskiej);
  - b) mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym na pozostałym obszarze;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 35%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 %;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
  - b) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 9) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:

- a) 1.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 4.KDL, 2.KDW, 8.KPJ;
- b) 2.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 3.KDL, 8.KPJ;
- c) 3.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 2.KDL;
- d) 4.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDL, 1.KPJ;
- e) 5.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 2.KDL, 2.KPJ;
- f) 6.MN/U z ul. Modlińskiej i ul. Parkowej zlokalizowanych poza granicami planu;

### 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren 6.MN/U leży w strefie ochrony otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 1037/40), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) tereny 3.MN/U i 4.MN/U częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia walu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

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

- 1) tereny 3.MN/U, 4.MN/U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:

- a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;

- 2) tereny 1.MN/U, 2.MN/U i 3.MN/U częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonných, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 3) tereny 3.MN/U i 4.MN/U częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej 3m;
- c) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

- 4) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

## § 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.U-MN, 2.U-MN ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

- a) usługi nieuciążliwe;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) towarzyszące:

- a) magazyny towarzyszące zabudowie usługowej na terenie 1.U-MN;
- b) dojazdy;
- c) uzbrojenie terenu;
- d) zieleni urządzonej.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- b) obiektów małej architektury;

- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
  - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 35%;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
    - b) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
    - c) zabudowy magazynowej: 8m;
  - 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
  - 9) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
  - 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 11) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
  - 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:
    - a) 1.U-MN: z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 1.KPJ;
    - b) 2.U-MN: z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 2.KPJ;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren 1.U-MN częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 5. 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 ustala się:
    - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
    - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych;
    - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
    - d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
  - 2) teren 1.U-MN częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej, w której ustala się:
    - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
    - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej 3m;
    - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

## § 12.

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) stacje paliw płynnych oraz stacje gazu płynnego na terenach: 1.U, 2.U, 4.U;
  - c) zabudowa produkcyjna na terenie: 4.U;
  - d) magazyny towarzyszące zabudowie usługowej i produkcyjnej na terenie: 4.U;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników podziemnych o maksymalnej pojemności do 65 m<sup>3</sup> każdy;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne: 12 m;

- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
  - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:
    - a) 1.U z terenu oznaczonego symbolem: 4.KDL;
    - b) 2.U z terenu oznaczonego symbolem: 1.KDL, 1.KDZ;
    - c) 3.U z terenów oznaczonych symbolami: 4.KDL i 2.KDW;
    - d) 4.U z terenów oznaczonych symbolami: 1.KDL, 1.KDZ, 2.KDL i 1.KDW;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny 1.U, 2.U w całości oraz tereny 3.U, 4.U częściowo znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
    - a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren 3.U częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
    - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
    - b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
    - c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
  - 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

### § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.U, 6.U, 7.U ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
  - b) magazyny towarzyszące zabudowie usługowej na terenie: 7.U;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne: 12 m na terenach: 5.U, 7.U;
  - b) 2 kondygnacje nadziemne: 10 m na terenie: 6.U;
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek na terenie:
  - a) 5.U z terenów oznaczonych symbolami: 3. KDL, 2.KDW i 8.KPJ.
  - b) 6.U i 7.U z terenu oznaczonego symbolem: 1.KDZ;

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

- 1) tereny 6.U i 7.U częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

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

- 1) teren 5.U częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

#### § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych;
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) towarzyszące:

- a) dojazdy;
- b) uzbrojenie terenu;
- c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne: 12 m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej: 4 kondygnacje nadziemne: 16 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów oznaczonych symbolami: 2.KDD i 1. KDZ;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:

- a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

#### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.UN, 2.UN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa usług naukowo-badawczych;

- b) budowle rolnicze;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) budynków gospodarczych;
    - b) budynków garażowych;
    - c) obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne: 14 m;
    - b) gospodarczej, garażowej i rolniczej: 8m;
    - c) budowli rolniczych: 10m;
  - 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 10<sup>0</sup> - 25<sup>0</sup>;
  - 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych;
  - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu **2.KDL**.

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

- 1) tereny **1.UN** i **2.UN** częściowo znajdują się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 45 m;

**5. 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 ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych
- 2) tereny częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej, w jej zasięgu;
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej 3m;
  - c) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 16.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UK/UN ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług kultury;
  - b) zabudowa usług naukowo-badawczych;
  - c) zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa usług gastronomii i handlu;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - c) dojazdy;
  - d) uzbrojenie terenu;
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej i usługowo-mieszaniowej: w nawiązaniu do wysokości zabudowy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w obszarze 1.UK/UN, jednakże nie więcej niż 10,5 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 7m;
- 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 42° - 45°;
- 7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki;
- 8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni;
- 9) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego A:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
  - b) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
  - c) dopuszcza się przeszklenia połaci dachowych;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów 2.KDL, 4.KPJ i 5.KPJ.

## 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się na rysunku planu i ustala ochronę zabytkowych budynków gospodarczych (Zakład Doświadczalny PAN) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach terenu na obszarze której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego z drogami i wnętrzem urbanistycznym, liniami zabudowy, wzajemnymi zależnościami między zabudową a krajobrazem;
  - b) ustala się dostosowanie nowej zabudowy i nowo nasadzonej zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez odpowiednie usytuowanie, dobór bryły, kompozycji elewacji, dobór materiałów, kolorystykę, dostosowanie materiałów posadzki urbanistycznej do dawnej posadzki, a w wypadku zieleni dobór gatunków i specjalną kompozycję nowych nasadzeń;
  - c) ustala się usunięcie dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni.
- 3) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku zabytkowego oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego oraz wewnętrznego;
- 4) ustala się ochronę osi widokowej oznaczonej na rysunku planu numerem 2:
  - a) przedmiotem ochrony jest strefa wejściowa do zespołu zabudowy gospodarczej z otwarciem widokowym na wewnętrzny dziedziniec;
  - b) w osi widokowej dominantę ma stanowić główne wejście do zespołu zabudowy gospodarczej;
  - c) należy wyeksponować strefę wejściową poprzez urządzenie posadzki, elementów małej architektury, oświetlenie, zielen komponowaną;
  - d) zakazuje się zasłonięcia strefy wejściowej nasadzeniami zieleni wysokiej;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 18.000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 100 m;

## 6. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) teren znajduje się w granicach strefy rehabilitacji zabudowy gospodarczej, celem ochrony jest zachowanie kompozycji wnętrza urbanistycznego, w jej zasięgu ustala się:
  - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) kształtowanie zabudowy o parametrach określonych w pkt.2
  - c) nakaz starannego urządzenia posadzki wnętrza urbanistycznego;
  - d) usunięcie dysharmonizujących obiektów architektonicznych;



e) ustala się zachowanie osi kompozycyjnej wskazanej na rysunku planu;

## § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UK/UN/MW ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług kultury;
  - b) zabudowa usług naukowo-badawczych;
  - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej i mieszkaniowej: w nawiązaniu do wysokości zabudowy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w obszarze 1.UK/UN, jednakże nie więcej niż 10,5 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6m;
- 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 42° - 45°;
- 7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni;
- 9) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego A:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie zabudowy gospodarczej i garażowej;
  - b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków gospodarczych lub garażowych bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z działką o nr ewid. 5-12/3;
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6m;
  - d) maksymalna szerokość elewacji budynku: 23m;
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 180m<sup>2</sup>;
  - f) ustala się stosowanie dachów jedno lub dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu 2.KDL.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 30 m;

### 4. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) teren znajduje się w granicach strefy rehabilitacji zabudowy, celem ochrony jest zachowanie kompozycji wnętrza urbanistycznego, w jej zasięgu ustala się:
  - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) kształtowanie zabudowy o parametrach określonych w pkt.2
  - c) usunięcie dysharmonizujących obiektów architektonicznych;

## § 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UK/ZP ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi kultury, turystyki, sportu, rekreacji i rozrywki;
  - b) zieleń parkowa;

2) towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) ścieżki rowerowe i piesze;
- c) dojazdy;
- d) uzbrojenie terenu;

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

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) nakazuje się odtworzenie i wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego tj. kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- 3) nakazuje się zachowanie historycznych detali na elewacji budynków, opasek okiennych, drzwiowych, portali, gzymsów, zdobień, okuć, balustrad itp.
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki –1,25%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03.
- 7) zakazuje się nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 8) zakazuje się przebudowy ingerującej w kształt i detale elewacji i dachu;
- 9) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego A:
  - a) ustala się maksymalną wysokość kalenicy: 2 kondygnacje nadziemne: 10m;
  - b) ustala się maksymalną wysokość okapu: 5m;
  - c) nakazuje się zachowanie jednolitej elewacji w zakresie faktury i kolorystyki tynków dla całego budynku;
  - d) nakazuje się odtworzenie zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej w zakresie materiałów, wielkości i pierwotnego podziału skrzydła okiennego z dopuszczeniem dostosowania otworów na potrzeby nowego sposobu użytkowania;
  - e) ustala się stosowanie dachów wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie:  $32^{\circ} \pm 38^{\circ}$ ;
- 10) ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego B:
  - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna: 7m;
  - b) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
  - c) nakazuje się wyeksponowanie istniejącej substancji zabytkowej;
  - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu: ul. **Modlińskiej** zlokalizowanej poza granicami planu;

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

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie znajdują się pomniki przyrody, których ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren w całości znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków pod numerem 1036/210:
  - a) Brama Wjazdowa, 1827r.
  - b) Pawilon administracyjny I (wsch.) 1780-82r.;
  - c) Pawilon administracyjny II (zach.) 1780-82r.;
  - d) Oficyna I (wsch.) tzw. Pawilon Królewski, 1778r.;
  - e) Oficyna II (zach.) tzw. Pawilon ks. Józefa, 1778-84r.;
  - f) Oranżeria 1781-84r.;
  - g) Altana chińska. 1782r.;
  - h) Brama ogrodowa z murem, koń. XIX w.
  - i) Wozownia i stajnie, 1837r.;
  - j) Łuk triumfalny, koń 1837r.;
  - k) Muszla koncertowa, koń. XVIII w.;
  - l) Domek i wieżyczka, 1778r.;
  - m) Kordegarda I (zach.) 1827r.;
  - n) Kordegarda II (wsch.) 1827r.;
  - o) Pałac, 1774-77r.;
  - p) Brama ogrodowa z murem, koń. XIXw
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską oś widokową oznaczoną na rysunku planu nr 1:

- a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej osi widokowej jest elewacja pałacu;
  - b) celem ochrony konserwatorskiej osi widokowej jest ekspozycja elewacji pałacu;
  - c) w osi widokowej dominantę ma stanowić strefa wejściowa do budynku pałacu;
  - d) zakazuje się zasłonięcia elewacji pałacu zielenią wysoka;
  - e) nakaz zachowania podwójnego szpaleru drzew w celu podkreślenia osi widokowej.
  - f) widoczne mają być na pierwszym planie przedpole przed pałacem na drugim planie pałac;
- 4) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynków zabytkowych oraz cech charakterystycznych ich wystroju zewnętrznego i wewnętrznego;
- 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
- 1) teren znajduje się w granicach strefy rehabilitacji zespołu urbanistyczno-architektonicznego założenia pałacowo-parkowego, celem ochrony kompozycji przestrzennej i zachowania cech charakterystycznych krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu:
    - a) ustala się zachowanie układu przestrzennego z drogami, placami, liniami zabudowy, wzajemnymi zależnościami między tymi elementami a krajobrazem i zielenią;
    - b) ustala się zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską;
    - c) ustala się wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego;
    - d) ustala się utrzymanie historycznej kompozycji krajobrazu z dopuszczeniem przekształceń dostosowanych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznie;
    - e) ustala się zachowanie osi kompozycyjnej wskazanej na rysunku planu;
    - f) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym B i rekonstrukcję w wydzieleniu wewnętrznym A;
- 7. Ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:**
- 1) wyznacza się granice terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z rysunkiem planu.

## § 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.UK/ZP ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
- 1) podstawowe:
    - a) usługi kultury, turystyki, sportu, rekreacji i rozrywki;
    - b) zieleni parkowa;
  - 2) towarzyszące:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) ścieżki rowerowe i piesze;
    - c) dojazdy;
    - d) uzbrojenie terenu;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) nakazuje się odtworzenie i wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego tj. kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 18%;
  - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
  - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
  - 8) dopuszcza się przeszklenia połaci dachowych;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) teren w całości znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

### 5. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) teren znajduje się w granicach strefy rehabilitacji zespołu urbanistyczno-architektonicznego założenia pałacowo-parkowego, celem ochrony kompozycji przestrzennej i zachowania cech charakterystycznych krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu:
  - a) ustala się zachowanie układu przestrzennego z drogami, placami, liniami zabudowy, wzajemnymi zależnościami między tymi elementami a krajobrazem i zielenią;
  - b) ustala się wyeksponowanie elementów historycznych układu przestrzennego;
  - c) ustala się utrzymanie historycznej kompozycji krajobrazu z dopuszczeniem przekształceń dostosowanych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznie;
  - d) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy zgodnie z parametrami ust. 2;

### § 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UZ ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług zdrowia;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 8) ustala się dla dachów dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z ul. **Parkowej** zlokalizowanej poza granicami planu.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 3500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 50 m;

### § 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UO/UA/UK ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług oświaty, kultury, administracji i zdrowia;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) lokale mieszkalne;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;
  - c) obiektów małej architektury;

- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje nadziemna: 12 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15<sup>o</sup> - 36<sup>o</sup>;
- 7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: blachy miedzianej, dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej na rąbek stojący;
- 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: szarości, czerwieni oraz naturalnego koloru miedzi;
- 9) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych przewidzianych do obsługi zabudowy na terenie 1.KSp;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu 1.KDZ i 1.KDL poprzez teren 1.KSp;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;**

- 1) teren leży w strefie otoczenia zabytku wpisanego to rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 145/2015) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 7000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 70 m;

## **§ 22.**

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.US/UT ustala się:**

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - b) zabudowa usług turystyki;
- 2) towarzyszące:
  - a) dojazdy;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 10%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 9m
  - b) gospodarczej: 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>;
- 7) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów 1.KDD i 5.KPJ;

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

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w granicach strefy szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 60 m;

### § 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.UO ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemna: 12 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 8) ustala się dla dachów dwuspadowych, wielospadowych stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu 1.UZ do ul. Parkowej.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 6000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 30 m;

### § 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.Ukr ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usług kultu religijnego;
  - b) plebania;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku kościoła: 18 m;
  - b) plebanii: 10m;
  - c) gospodarczej i garażowej: 6m;
  - d) dopuszcza się jako dominantę dzwonnicy lub wieży do 23m;
- 6) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
- 7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: blachy miedzianej, dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej na rąbek stojący;

- 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, szarości oraz naturalnego koloru miedzi;
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu: 1.KDZ, 1.KS i ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza granicami planu;

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;**

- 1) na terenie znajduje się obiekt - Kościół Wniebowzięcia N.M.P. - wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem pod numerem 145/2015;
- 2) wskazuje się na rysunku planu i ustala ochronę budynku – Plebania - objętego ochroną konserwatorską ujętą w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynków zabytkowych oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego oraz wewnętrznego;
- 4) teren leży w strefie ochrony otoczenia zabytku wpisanego to rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 1038/136 ) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) teren leży w strefie otoczenia zabytku wpisanego to rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 145/2015) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

## **§ 25.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.US ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w zakresie: urządzenia i gruntowe obiekty sportowe;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów pełniących funkcje pomocnicze typu trybuny dla widzów itp.;
  - b) miejsc postojowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się maksymalną wysokości budowli: 5m;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: 2.KDL i 1.KS poprzez teren 1.Ukr.

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

- 1) teren leży w strefie otoczenia zabytku wpisanego to rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 145/2015) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalnej powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokość frontu działki: 50 m;

### **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, w jej zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych.

## **§ 26.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.RU ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa związana z obsługą gospodarki leśnej;

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

- 1) dopuszcza się modernizację budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych;

- c) obiektów małej architektury;
- 3) wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 15%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie:  $10^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ ;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: blachy montowanej na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu 1.KDD.

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

- 1) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie znajduje się pomnik przyrody, którego ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu i ustala ochronę budynku włączonego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, Dom plenipotenty Potockich wraz z otoczeniem (strefa otoczenia zabytku), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się zachowanie kształtu bryły budynku zabytkowego oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego oraz wewnętrznego.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 4000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 80 m;

## **§ 27.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KSp ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: teren parkingu powierzchniowego;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów: 1.KDZ, 2.KDL;

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

- 1) teren leży w strefie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków wraz z otoczeniem (nr 145/2015) w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych

## **§ 28.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KSU ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: stacje paliw płynnych;
- 2) towarzyszące:
  - a) uzbrojenie terenu;
  - b) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników podziemnych o maksymalnej pojemności do 65 m<sup>3</sup> każdy;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;



- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemne: 5 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: 1.KDZ i 1.KPJ.

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

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

**§ 29.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IK ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 2) towarzyszące: uzbrojenie terenu (niezwiązana z kanalizacją);

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się maksymalną wysokości budowli: 5m;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną do działki z terenu 5.PKJ.

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

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

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

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

**§ 30.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IG ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: teren infrastruktury gazowniczej;
- 2) towarzyszące: uzbrojenie terenu (niezwiązana z gazownictwem);

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się maksymalną wysokości budowli: 5m;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną do działki z terenu: 2.KDL.

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

- 1) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

**§ 31.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZP, 2.ZP ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zielen parkowa;
- 2) towarzyszące:
  - a) urządzenia sportu i rekreacji;
  - b) ścieżki rowerowe i piesze;
  - c) uzbrojenie terenu;

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

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

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

1) teren 2.ZP znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

1) teren 2.ZP w całości znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach terenu 1.ZP na obszarze której, obowiązują następujące ustalenia:

a) ustala się nasadzenia zieleni eksponujące bramę wejściową do Zespołu Pałacowo – Parkowego w formie szpaleru drzew;

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;

c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

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

1) ustala się parametry działek:

a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;

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

1) teren 1.ZP częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:

a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

## **§ 32.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZO, 2.ZO ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: zieleń ochronna;

2) towarzyszące: uzbrojenie terenu;

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

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

## **§ 33.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN 9.ZN, 10.ZN, 11.ZN, ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

a) teren zieleni naturalnej;

b) tereny łąk i pastwisk;

c) teren rolniczy z zakresu upraw polowych;

2) towarzyszące:

a) ścieżki rowerowe i piesze, szlaki konne;

b) zbiorniki wodne – istniejące.

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

1) na terenie: 9.ZN dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%;

### **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 zgodne z przepisami odrębnymi;

2) na terenie 9.ZN znajduje się pomnik przyrody, którego ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych

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

1) tereny 1.ZN, 2.ZN w całości oraz tereny 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 8.ZN i 9.ZN częściowo znajdują się częściowo w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) tereny 2.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 8.ZN i 11.ZN w całości oraz 1.ZN, 3.ZN, 7.ZN, 9.ZN i 10.ZN częściowo znajdują się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

1) teren 3.ZN częściowo znajduje się w granicach obszaru zrehabilitowanego wysypiska śmieci;

#### § 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZZ, 2.ZZ ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: teren nadrzecznej zieleni naturalnej;

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

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

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

1) tereny w całości znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Ławice Kiełpińskie", w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

3) tereny w całości znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) tereny w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

5) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokrywająca się z granicą obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%), raz na 100 lat (Q 1%), raz na 500 lat (Q 0,2%), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

#### § 35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.WH, 2.WH ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: tereny obiektów hydrotechnicznych – wał przeciwpowodziowy;

2) towarzyszące:

a) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową;

b) droga rowerowa i pieszka;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie: drogi rowerowej i pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

2) tereny w całości znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

3) tereny w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) tereny w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokrywająca się z granicą obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%), raz na 100 lat (Q 1%), raz na 500 lat (Q 0,2%), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

#### § 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.WSR, 2.WSR, 3.WSR, 4.WSR, 5.WSR ustala się:

**1. przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: rowy melioracyjne

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

1) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, kładek pieszych i rowerowych.

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

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

1) tereny 3.WSR, 4.WSR i 5.WSR w całości oraz teren 2.WSR częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

**§ 37.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.WS, 2.WS ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe

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

1) teren znajduje się w granicach rezerwatu przyrody " Ławice Kiepińskie ", w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

3) teren znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) teren znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

5) tereny znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 38.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDG ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej (2/2), jako droga wojewódzka;

2) towarzyszące:

a) obiekty małej architektury;

b) uzbrojenie terenu;

c) zieleń urządzona.

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

1) ustala się przebieg trasy: na terenie, estakadzie i moście;

2) nakazuje się zapewnienie połączenia drogi 2.KDL z drogą 3.KDL w formie przejazdu drogowego pod trasą 1.KDG;

3) nakazuje się zachowanie ciągłości terenów zieleni (ZZ, ZN) poprzez przeprowadzenie trasy KDG na estakadzie ponad poziomem terenu;

4) nakazuje się zachowanie układu rowów melioracyjnych i doliny Wisły (WSR, WS) pod estakadą i mostem trasy KDG;

5) nakazuje się zachowanie wału przeciwpowodziowego;

6) nakazuje się lokalizowanie ścieżki rowerowej;

7) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;

8) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:

a) od południa z projektowaną przeprawą mostową na terenie miasta Łomianki;

b) od północy z projektowaną kontynuacją drogi publicznej klasy głównej;

c) od zachodu z ul. Modlińską;

9) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się na min. 40m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) teren częściowo znajduje się w granicach rezerwatu przyrody " Ławice Kiepińskie ", w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

3) teren częściowo znajduje się w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren znajdują się częściowo w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, pokrywająca się z granicą obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%), raz na 100 lat (Q 1%), raz na 500 lat (Q 0,2%), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**§ 39.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej, (1/2) jako droga wojewódzka docelowo gminna – ul. Modlińska;
- 2) towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się od wschodu z ul. Modlińska;
- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się zgodnie z rysunkiem planu

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

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

**§ 40.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej 1.KDL (1/2) jako droga wojewódzka;
  - b) droga publiczna klasy lokalnej 2.KDL (1/2) jako droga gminna – ul. Ks. J. Abramowicza, ul. Instytucka, ul. Jesienna, ul. Wałowa;
  - c) droga publiczna klasy lokalnej 3.KDL (1/2) jako droga gminna – ul. Wałowa;
  - d) droga publiczna klasy lokalnej 4.KDL (1/2) jako droga wojewódzka;
- 2) towarzyszące:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) zieleń urządzona.

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

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
  - a) dla terenu: 3.KDL od zachodu z projektowaną drogą lokalną;
  - b) dla terenu: 4.KDL od południa z projektowaną drogą lokalną;
- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:
  - a) dla terenu: 1.KDL 15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) dla terenu: 2.KDL 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
  - c) dla terenu: 3.KDL 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

d) dla terenu: 4.KDL 15m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) tereny 2.KDL i 3.KDL częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

1) teren 2.KDL częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

1) teren 2.KDL częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym

2) tereny 2.KDL i 4.KDL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

**§ 41.**

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

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

a) droga publiczna klasy dojazdowej 1.KDD (1/2) jako droga gminna – ul. Parkowa;

b) droga publiczna klasy dojazdowej 2.KDD (1/2) jako droga gminna – ul. Różowa;

c) droga publiczna klasy dojazdowej 3.KDD (1/2) jako droga gminna;

2) towarzyszące:

a) obiekty małej architektury;

b) uzbrojenie terenu;

c) zieleń urządzona.

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

1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:

a) dla terenu: 1.KDD od północnego-wschodu i południowego-wschodu z ul. Parkową;

b) dla terenu 3.KDD od południowego-zachodu z projektowanym ciągiem pieszo-jezdnym

2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:

a) dla terenu: 1.KDD zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

b) dla terenu: 2.KDD: 13m.

c) dla terenu: 3.KDD: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

1) teren 3.KDD częściowo znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

1) teren 3.KDD częściowo znajduje się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

1) teren 2.KDD częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

**§ 42.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDW, 2.KDW ustala się:

**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe: droga wewnętrzna;

2) towarzyszące: uzbrojenie terenu;

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

1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, ustala się:

a) dla terenów: 1.KDW, 2.KDW: 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

a) teren 2.KDW częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych

**§ 43.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ ustala się

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;
- 2) towarzyszące:

- a) uzbrojenie terenu;
- b) obiekty małej architektury;

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

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:

a) dla terenu 7.KPJ od zachodu z ciągiem pieszo-jezdny.

- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:

- a) dla terenu: 1.KPJ: 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu: 2.KPJ: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu: 3.KPJ: 7m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla terenu: 4.KPJ: 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla terenu: 5.KPJ: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu
- f) dla terenu: 6.KPJ: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu: 7.KPJ: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu; (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- h) dla terenu: 8.KPJ: 5,5m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

- 1) tereny 6.KPJ i 7.KPJ w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

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

- 1) teren 4.KPJ znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej na obszarze której obowiązują nakazuje się odtworzenie i wyeksponowanie posadzki urbanistycznej;
- 2) teren 5.KPJ znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej w granicach terenu na obszarze której obowiązują następujące ustalenia:

- a) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego z drogami i wnętrzem urbanistycznym, liniami zabudowy, wzajemnymi zależnościami między zabudową a krajobrazem;
- b) ustala się dostosowanie nowej zabudowy i nowo nasadzonej zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez odpowiednie usytuowanie, dobór bryły, kompozycji elewacji, dobór materiałów, kolorystykę, dostosowanie materiałów posadzki urbanistycznej do dawnej posadzki, a w wypadku zieleni dobór gatunków i specjalną kompozycję nowych nasadzeń;
- c) ustala się usunięcie dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni.

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

- 1) teren 6.KPJ w całości oraz tereny 1.KPJ, 5.KPJ i 7.KPJ częściowo znajdują się w granicach obszaru narażanego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) teren 1.KPJ częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym
- 2) tereny 1.KPJ i 3.KPJ częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

**Rozdział 4  
Przypisy końcowe**

**§ 44.**

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.

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 46.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*







Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXV/235/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna

Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.2	17.09.2014	Wykup nieruchomości w odpowiedniej cenie rynkowej lub przeprowadzenie scalenia gruntów	578	3.KDW (3.MN)		■		■	W wersji wyłożonej działka była przeznaczona pod drogę wewnętrzną zgodnie ze obowiązującym wtedy Studium, w obecnym obowiązującym Studium nie ma tej drogi w związku z czym droga została zlikwidowana. Właściciele mogą we własnym zakresie przeprowadzić scalenie i podział lub połączenie i podział
2	1.4.1	19.09.2014	1.W przeznaczeniu podstawowym dla terenów MN/U dopisać „zabudowę usług nieuciążliwych”		MN/U		■		■	usługi przewiduje się od drogi wojewódzkiej, oraz jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej na całym terenie MN/U
	2.Zmiana przeznaczenia terenów MN/U na równoważną zabudowę usługową i mieszkaniową		Obecny układ drogowy jest nie wystarczający do obsługi terenów usługowych od ul. Wałowej. Dopuszczono zabudowę usługową wolno stojącą jako zabudowę towarzyszącą funkcji mieszkaniowej.							
3	1.5.1	19.09.2014	1.Brak zgody na lokalizację dróg	549	1.KDG, 3.KDL, 1.KDW, 2.KDW		■		■	Droga 1.KDG jest ustalona w Planie Województwa Mazowieckiego i wymaga wprowadzenia do planu miejscowego, pozostałe drogi służą obsłudze nowych terenów usługowych
	1.5.2		2.brak zgody na przeznaczenie działki pod zabudowę usługową		2.U, 4.U, 5.U					■

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	1.6.9	19.09.2014	9.dopisać do przeznaczenia terenów pod zalesienie, z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką leśną oraz sportem, turystyką, rekreacją, wypoczynkiem		ZN		■		■	Są to częściowo tereny rolne III klasy bonitacyjnej i nie zasadne jest ich przeznaczenie pod zalesienie. Właściciel terenów nie wniósł uwagi w sprawie zmiany przeznaczenia terenu.
5	1.7.3	19.09.2014	3.zwiększenie powierzchni reklam do 25m <sup>2</sup>		1.KSU		■		■	zwiększenie powierzchni reklam jak dla zabudowy usługowej na 18 m <sup>2</sup> z 12 m <sup>2</sup>
6	1.8.1	22.09.2014	1.Zmiana przeznaczenia terenów MN/U na równoważną zabudowę usługową i mieszkaniową		MN/U		■		■	Obecny układ drogowy jest nie wystarczający do obsługi terenów usługowych od ul. Wąlowej. Dopuszczenie zabudowy usługowej wolno stojącej jako zabudowy towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
	1.8.2		2.Zaprojektowanie ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż wału przeciwpowodziowego		ZN		■		■	Projektuje się ciąg pieszo – jezdny 6.KPJ do obsługi wałów, z uwagi na zadrzewienia nie przewiduje się ciągu pieszo – jezdnego wzdłuż wału.
	1.8.3		3.Utworzenie ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż planowanej drogi 1.KDG od drogi 3.KDL do wału przeciwpowodziowego				■		■	Droga 1.KDG jest planowana i ze względu na brak projektu technicznego nie ma możliwości zaprojektowania ciągu pieszo-jezdnego w racjonalnym miejscu
7	1.9.1	22.09.2014	1.Zaprojektowanie ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż wału przeciwpowodziowego		ZN		■		■	Projektuje się ciąg pieszo – jezdny 6.KPJ do obsługi wałów, z uwagi na zadrzewienia nie przewiduje się ciągu pieszo – jezdnego wzdłuż wału.
	1.9.2		2. Utworzenie ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż planowanej drogi 1.KDG od drogi 3.KDL do wału przeciwpowodziowego				■		■	Droga 1.KDG jest planowana i ze względu na brak projektu technicznego nie ma możliwości zaprojektowania ciągu pieszo-jezdnego w racjonalnym miejscu
8	1.10.1	22.09.2014	1.Wykreślenie z przeznaczenia podstawowego zabudowy usług naukowo-badawczych	12/10	1.UK/UN (A)		■		■	Z uwagi na zapis studium, nie ma możliwości wykreślenia usług naukowo - badawczych

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1.10.4		4. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla obiektów sportowo-rekreacyjnych do 15m	4/1	1.UK/ZP (C)		■		■	Obecne parametry zostały wypracowane i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi na położenie terenu w kompleksie zabytkowych obiektów nie ma możliwości dowolnego kształtowania parametrów zabudowy
	1.10.7		7. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla obiektów sportowo-rekreacyjnych do 15m dla wydzielania C				■		■	
9	1.11	22.09.2014	Dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy: Wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki bezpośrednio z nią sąsiadującej (działki przyległej) poprzez ich połączenie.				■		■	Niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
10	1.12.3	22.09.2014 (25.09.2014)	3. przeznaczenie działek pod drogę publiczną klasy dojazdowej	8/9, 8/63	3.KPJ		■		■	Zgodnie z rozp. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej nie powinna być mniejsza niż 10m – ulica Zielona ma szerokość 7 m
	1.12.4		4.przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną intensywną	8/51, 8/10	1.IG		■		■	Uwaga jest sprzeczna z opinią PGNiG
11	1.13.1	09.10.2014 (po terminie)	1.Wykreślenie z przeznaczenia podstawowego zabudowy usług naukowo-badawczych oraz usług turystyki	12/10	1.UK/UN		■		■	Z uwagi na zapis studium, nie ma możliwości wykreślenia usług naukowo-badawczych
	1.13.2		2. Uzupełnienie przeznaczenia podstawowego o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną				■		■	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną dopuszczona jest jedynie jako przeznaczenie towarzyszące

Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2.3.1	15.07.2015	1.Zmiana zasad scalania i warunków podziału nieruchomości poprzez wprowadzenie 10% odstępstwa od minimalnej powierzchni działki	614	1.MN-U		■		■	Ustalenia planu muszą być jednoznaczne
2.	2.4.2	15.07.2015	2.Zwiększenie maksymalnej wysokości dla obiektów sportowo-rekreacyjnych do 15m	12/10	1.UK/UN		■		■	Obecne parametry zostały wypracowane i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi na położenie terenu w kompleksie zabytkowych obiektów nie ma możliwości dowolnego kształtowania parametrów zabudowy
	2.4.4		4. Zwiększenie maksymalnej wysokości dla obiektów sportowo-rekreacyjnych do 15m dla wydzielienia C	4/1	1.UK/ZP C		■		■	
3.	2.5.1	15.07.2015	1.przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową MN-U	8/3	1.UP		■		■	Zgodnie z rozp. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej nie powinna być mniejsza niż 10m – ulica Zielona ma szerokość 7 m Uwaga jest sprzeczna z opinią PGNiG
	2.5.3		3. przeznaczenie działek pod drogę publiczną klasy dojazdowej	8/9, 8/63	3.KPJ		■		■	
	2.5.4		4.przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną	8/51, 8/70	1.IG		■		■	

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2.5.6		5. zmiana przeznaczenia podstawowego poprzez wykreślenie usług naukowo – badawczych i usług turystyki, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z parametrami jak teren 3.MW) i usługi sportu i rekreacji z zachowaniem usług kultury	12/10	1.UK/UN		■		■	Niezgodność ze studium
4.	2.6	16.07.2015	Objęcie ochroną konserwatorską terenu historycznie należącego do zabytkowego założenia pałacowo – parkowego poprzez ustanowienie granicy ochrony konserwatorskiej od strony południowo – wschodniej wzdłuż ul. Parkowej oraz ulicy Buchnik Las	część działki 4/4	1.US/UT		■		■	Granica ochrony konserwatorskiej jest ustalona w decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Konserwator zabytków oraz właściciel terenu nie widzi konieczności powiększenia założenia pałacowo – parkowego
5.	2.7	16.07.2015	Objęcie ochroną konserwatorską terenu historycznie należącego do zabytkowego założenia pałacowo – parkowego poprzez ustanowienie granicy ochrony konserwatorskiej od strony południowo – wschodniej wzdłuż ul. Parkowej oraz ulicy Buchnik Las	781/3	1.RU		■		■	j.w.
6.	2.8	16.07.2015	Wpisanie do rejestru zabytków i włączenie do zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektonicznego założenia pałacowo – parkowego alei drzew wzdłuż drogi dojazdowej do folwarku – ulica ks. J. Abramowicza z wjazdem na teren podwórza gospodarczego z zachowaną nawierzchnią brukową	5-7	2.KDL		■		■	Nawierzchnia brukowa leży w obszarze ochrony konserwatorskiej, ochrona drzewostanu wynika z przepisów odrębnych. Konserwator zabytków oraz właściciel terenu nie widzi konieczności powiększenia założenia pałacowo – parkowego

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
7.	2.9	16.07.2015	Wpisanie do GEZ ciepłarni z XIX w. leżącej na terenie dawnego folwarku należącej do zabytkowego założenia pałacowo - parkowego	4/1	1.UK/ZP C		■		■	Zapisami planu miejscowego nie można wpisać obiektu do gminnej ewidencji zabytków

#### Nieuwzględnione uwagi wniesione do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Nr uwagi	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	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	3.1.1	05.04.2016	1.zmiana linii zabudowy umożliwiająca zabudowę na działkach	10/3, 9	1.MW		■		■	Umożliwienie zabudowy na działce 8/85. Ograniczanie zabudowy na działce 10/3 ze względu na stary drzewostan oraz na działce 9 ze względu na dawny rów
	3.1.2		2.przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną	8/51, 8/70	1.IG		■		■	Uwaga jest sprzeczna z opinią PGNiG

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski



**Załącznik nr 3 do Uchwały XXV/235/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2016 r, poz. 778 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj.Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Powierzchnia w m <sup>2</sup> lub długość w mb
1.	budowa/przebudowa drogi 2.KDL	2015 mb
2.	budowa drogi 3.KDL	130 mb
3.	budowa/przebudowa części drogi 1.KDD	910 m <sup>2</sup>
4.	przebudowa drogi 2.KDD	160 mb
5.	budowa drogi 3.KDD	120 mb
6.	przebudowa drogi 1.KPJ	330 mb
7.	przebudowa drogi 2.KPJ	160 mb
8.	przebudowa drogi 3.KPJ	170 mb
9.	kanalizacja	930 mb
10.	wodociąg	2965 mb
11.	oświetlenie	1680 mb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*

## Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części południowo - zachodniej wsi Jabłonna, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVIII/433/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 lutego 2006 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej stwarzając możliwości rozwoju terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej. Zasadne jest utrzymanie i wzbogacenie funkcji kulturalnych w obszarze zespołu pałacowo – parkowego poprzez wprowadzenie usług turystyki , sportu , rekreacji i rozrywki w połączeniu z urządzonym systemem zieleni parkowej i terenów zieleni naturalnej. Zasadny jest rozwój funkcji usługowych wzdłuż głównej drogi 1.KDZ– ulicy Modlińskiej, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy jak i stanowi barierę akustyczną od głównej drogi dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej od strony terenów otwartych.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów strefowania zabudowy i parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i zachowanie ekosystemów zieleni jako urządzonej zieleni naturalnej.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów położonych w granicach warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, obszaru Natura 200 – Kampinoska Dolina Wisły, obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze zachowuje się zieleń naturalną łąk i przebieg rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych śródlądowych oraz obniżen terenowych z zakazem realizacji kondygnacji podziemnych, zmiany rzeźby terenu. Ponadto w obszarze opracowania znajduje się 59 pomników przyrody.

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

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występuje obszar wpisany do rejestru zabytków pod nr 1036/210 jako zespół urbanistyczno – architektoniczny założenia pałacowo – parkowego. Plan obejmuje ochroną konserwatorską oś widokową, której przedmiotem jest elewacja pałacu. Ponadto w granicach planu znajduje się Dom plenipotenty Potockich wraz z otoczeniem włączony do wojewódzkiej ewidencji zabytków, Kościół Wniebowzięcia N.M.P. wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem pod numerem 145/2015 oraz plan ustalił ochronę zabytkowych budynków gospodarczych Zakładu doświadczalnego PAN ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy w zależności od przeznaczenia terenu lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, stacji paliw, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki oraz usług związanych ze składowaniem,

przetwarzaniem i zbieraniem odpadów. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami. W strefie potencjalnego oddziaływania linii energetycznej zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej i lokalnej, w północnej części planu przebiega istniejąca droga wojewódzka. W północno - zachodniej części opracowania planowany jest węzeł komunikacyjny projektowanej trasy mostowej z obwodnicą Jablonny i ulicą Modlińską oraz przeprawa mostowa na rzece Wiśła. Wokół węzła komunikacyjnego zaproponowano funkcje usługowe. Obszar opracowania nie jest w jeszcze pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową i mieszkaniową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia potrzebę rozbudowy układu dróg publicznych przy nowych inwestycjach, nie przewiduje nadmiernej rozbudowy dróg w obszarze opracowania z uwagi na istniejące i projektowane zagospodarowanie i funkcję usługową. Plan dopuszcza wyznaczanie nowych dojazdów do terenów inwestycyjnych w ramach podstawowej funkcji. Plan zabezpiecza tereny zielone poprzez zachowanie terenów zieleni naturalnej, oraz określenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu w przedziale od 15% do 90 %;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLVIII/433/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo – zachodniej wsi Jabłonna podjęła w dniu 22 lutego 2006 r.

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

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając

- formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
  - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
  - rozpatrzył złożone wnioski;
  - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
  - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
  - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
  - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
  - ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 sierpnia 2014 r. do 8 września 2014 r. oraz w dniu 3 września 2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - wyznaczył termin do 22 września 2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
  - podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 13 uwag, składających się w sumie z 42 podpunktów. 15 uwaga zostało uwzględnionych, pozostałe 27 nie zostało uwzględnionych;
  - wprowadził zmiany wynikające z przyjęcia uwag, zmiany wymagały ponowienia uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz ponownego wyłożenia;
  - ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 czerwca 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. oraz w dniu 17 czerwca 2015 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - wyznaczył termin do 16 lipca 2015 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
  - podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 9 uwag, składających się w sumie z 22 podpunktów. 7 uwaga zostało uwzględnionych, pozostałe 15 nie zostało uwzględnionych;
  - wprowadził zmiany wynikające z przyjęcia uwag, zmiany wymagały ponowienia uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz ponownego wyłożenia;
  - uzgodnił projekt planu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w związku z wprowadzeniem zmian wynikających z przyjętych map zagrożenia powodziowego;
  - ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 marca 2016 r. do 31 marca 2016 r. oraz w dniu 21 marca 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 15 kwietnia 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 9 uwag, składającą się w sumie z 1 podpunktu. Częściowo jeden podpunkt został uwzględniony, pozostałe nie zostało uwzględnionych;
- wprowadził zmiany wynikające z przyjęcia uwag, zmiany nie wymagały ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania;
- projekt planu został uchwalony uchwałą nr XXII/215/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016 r.
- Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.114.2016.RM z dnia 20 czerwca 2016 r.;
- wprowadził stosowne zmiany i ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 lipca 2016 r. do 3 sierpnia 2016 r. oraz w dniu 18 lipca 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 17 sierpnia 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.
- w celu ponownego uchwalenia planu podjęto uchwałę Rady Gminy Jabłonna Nr .....z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchylenia uchwały Nr XXII/215/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo – zachodniej wsi Jabłonna w części nieobjętej rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX.I.4131.114.2016.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2016 r.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe i częściowo mieszkaniowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenów cennych przyrodniczo, przy zachowaniu możliwości rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej. Układ dróg publicznych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

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

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr

XLIX/498/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014 r. wskazują, że dla zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni, z uwagi na przebieg drogi głównej z przeprawą mostową jest jednym ze strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować miejscowy plan. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia też jeden z celów strategii zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna 2014 – 2020 jako „Wsparcie dla zatrudnienia mieszkańców gminy” poprzez stworzenie warunków dla rozwoju gospodarki, w szczególności jej nowoczesnych działów, poprzez wskazanie terenów koncentracji zabudowy usługowej wzdłuż węzłów komunikacyjnych i tras komunikacyjnych. Umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 349.058,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 31.244,27 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*





Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
Uchwalenia m.p.z.p. części południowo-zachodniej wsi Jabłonna,

Uchwała nr XXV/235/ 2016 z dnia 31.08.2016

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

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak



