

UCHWAŁA Nr XXXIII/339/2013

Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 czerwca 2013r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2013, poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr X/110/2007 z dnia 27 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od południowego-zachodu: część północnej granicy linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy ustalonej w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącym części północno – zachodniego obszaru wsi Jabłonna, wschodnie granicy części działki o nr ew. 301/1 oraz zachodniej granicy części działki o nr ew. 363, od północy: granica administracyjna gminy Jabłonna oraz północna granica działki o nr ew. 369/1, od wschodu: zachodnia granica ewidencyjna ulicy Zegrzyńskiej.

§ 2.

1. Integralnymi częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000;

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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.

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład 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, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony symbolem: MNi;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MW/U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MNi/U;
- 6) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinnej oznaczony symbolem: U/MN;
- 7) teren zabudowy usług oznaczony symbolem: U;
- 8) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
- 9) teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej oznaczony symbolem: KDGP;
- 10) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 11) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 12) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 13) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW.

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

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru wymagająca scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 6) strefa ochronna od cmentarza – 150m;
- 7) wymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

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

- 1) granica gminy;
- 2) pomnik przyrody – dąb szypułkowy;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne);
- 4) strefa obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 6) przepompownia ścieków;
- 7) oś drogi;

§ 5.

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) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) „wskaznik intensywności zabudowy” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 4) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 5) „nośnik reklamy” należy przez to rozumieć urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 6) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;

- 7) „**przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko**” należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) „**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;
 - 9) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
 - 10) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 11) „**reklama**” należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie
 - 12) „**szyld**” należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej
 - 13) „**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
 - 14) „**usługa nieuciążliwa**” należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych**

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6.

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) 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/lub działek, na której jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń niniejszego planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - 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: **KDGP**;

- d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **ZL, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW**;
- 8) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, MNI, MN/U, MNI/U** pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **MN/U i MNI/U w odległości do 10m od ulicy Modlińskiej, Zegrzyńskiej i Chotomowskiej, MW/U, U/MN, U** pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamowego 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² na terenach **MW/U, MN/U i MNI/U**, 24m² na terenach **U/MN i U**;
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) dopuszcza się umieszczanie informacji o obiektach historycznych i turystycznych;
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - na pomnikach przyrody;
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **ZL, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW**;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, 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) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - f) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek.
- 10) ustala się:
- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum - 6m.
- ## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 3) dla terenów **MN, MNI** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) dla terenów **MW/U, MN/U, MNI/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 5) 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;

- 6) 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:
- w zakresie $- 70^{\circ} \pm 110^{\circ}$;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
- działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
 - wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub drogi;

4. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczych, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej przyśpieszonej wyłącznie o charakterze skrzyżowań sieci;
 - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
 - ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 45m.
 - 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:
- nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o min. $\varnothing 90$, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
 - do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem terenów znajdujących się w strefie ochronnej cmentarza – 150m;
 - nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej min. $\varnothing 110$ wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania, z wyjątkiem budynków podłączonych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, na terenach położonych poza granicą strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
 - zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
 - w przypadku powstania ścieków przemysłowych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorniki retencyjne itp.;
 - nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami siecią gazową;
 - c) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: **MN, MNI, MN/U i MNI/U** 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) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 5. 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 i jej rozwoju wyłącznie w obrębie działek, na których ta funkcja występowała przed uchwaleniem planu

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 19.MN, 20.MN, 21.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie: wolno stojącym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - d) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej i zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 65%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 8) ustala się 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 zjazdy do działek z terenu:

- a) 19.MN z terenu oznaczonych symbolami: 9.KDD, 53.KDW;
- b) 20.MN z terenu oznaczonych symbolami: 5.KDL, 9.KDD, 53.KDW, 54.KDW;
- c) 21.MN z terenu oznaczonych symbolami: 5.KDL, 9.KDD, 54.KDW;

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 850 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) nie ustala się granic obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych
 - c) nakazuje się wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki;

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 22.MNi, 23.MNi ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - d) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
 - b) mieszkaniowej w układzie szeregowym: 3 kondygnacje nadziemne: 11 m;
 - c) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii oraz tarasów na maksymalnie 25% powierzchni zabudowy;
- 9) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 22.MNi z terenów oznaczonych symbolami: 9.KDD, ul. Listopadowej zlokalizowanej poza obszarem planu;

b) **23.MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **9.KDD**, ul. **Listopadowej** zlokalizowanej poza obszarem planu;

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 750 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 300 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 200 m²;
 - d) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 20 m;
 - e) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 15 m;
 - f) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 8 m;
- 2) nie ustala się granic obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) tereny częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) nakazuje się wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomi i rozrywki;

§ 9.

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

6. przeznaczenie terenów:

- 3) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 4) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleni urządzonej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - d) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,3 na terenie **24.MNi**;
 - b) 0,5 na terenach: **25.MNi**, **26.MNi**, **27.MNi**;
 - c) 0,8 na terenie **28.MNi**;
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
 - b) mieszkaniowej w układzie szeregowym: 3 kondygnacje nadziemne: 11 m;
 - c) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;

- 10) ustala się stosowania kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **24.MNi z ul. Listopadowej** zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - b) **25.MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **3.KDL, 5.KDL, 9.KDD, 55.KDW, ul. Listopadowej** zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) **26.MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **3.KDL, 5.KDL, 10.KDD, 55.KDW**;
 - d) **27.MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDL, 12.KDD, 13.KDD, 57.KDW**;
 - e) **28.MNi** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDL, 12.KDD, 13.KDD**;
- 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 750 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 400 m²;
 - d) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 15 m;
 - e) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 8 m;
 - 2) nie ustala się granic obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.
- 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny **24.MNi, 25.MNi i 28.MNi** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
 - c) nakazuje się wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;**zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomi i rozrywki;**

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **32.MN/U, 33.MN/U, 34.MN/U, 35.MN/U** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - b) lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - c) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
 - d) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkalną, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie:
 - a) 0,3 na terenie: **34.MN/U**;
 - b) 0,5 na terenach: **32.MN/U, 33.MN/U**;
 - c) 0,8 na terenie: **35.MN/U**;
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej: 2 kondygnacje nadziemne: 11 m;

- b) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) ustala się stosowania 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 zjazdy do działek na terenie:
 - a) 32.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 15.KDD, 8.KDL oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 49.U do 2.KDZ;
 - b) 33.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 8.KDL, 59.KDW oraz 2.KDZ jedynie w przypadku braku innej możliwości;
 - c) 34.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 8.KDL, 16.KDD, 59.KDW, z ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz 2.KDZ jedynie w przypadku braku innej możliwości;
 - d) 35.MN/U z terenów oznaczonych symbolami: 8.KDL, 16.KDD oraz z ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) tereny 32.MN/U i 36.MN/U w całości oraz tereny 33.MN/U i 34.MN/U częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 850 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 2) dla części terenu 32.MN/U ustala się granice obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki;
- 2) teren 32.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 dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) nakazuje się wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- 4) tereny 32.MN/U i 33.MN/U częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 36.MNi/U, 37.MNi/U, 38.MNi/U, 39.MNi/U, 40.MNi/U ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
 - b) lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - c) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
 - d) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 3) dla terenu **40.MNi/U** w zakresie warunków kształtowania oraz modernizowania budynków wchodzących w skład pierzei od ul. Modlińskiej i Zegrzyńskiej:
 - a) nakazuje się ujednoczenia kolorystyki ścian zewnętrznych budynków, w zakresie: harmonizowania kolorystyki względem sąsiednich budynków oraz nie stosowania kolorów jaskrawych i intensywnych;
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków;
 - c) zakazuje się umieszczania balkonów od strony ul. Zegrzyńskiej;
 - d) ustala się ujednoczenie formy architektonicznej pierzei, w zakresie: podniesienia wysokości budynków do 3 kondygnacji, umieszczanie gzymsów i okien na tej samej wysokości oraz stosowania 6-cio dzielnych okien dla drugiej i wyższych kondygnacji.
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie:
 - d) 0,5 na terenach: **36.MNi/U, 37.MNi/U i 38.MNi/U;**
 - e) 0,8 na terenach: **39.MNi/U, 40.MNi/U;**
- 5) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych 60%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
 - b) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w układzie szeregowym: 3 kondygnacje nadziemne: 11 m;
 - c) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° + 45°;
- 9) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **36.MNi/U** z terenu oznaczonego symbolem: **56.KDW;**
 - b) **37.MNi/U** z terenów oznaczonych symbolami: **13.KDD, 57.KDW;**
 - c) **38.MNi/U** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDL, 11.KDD, 56.KDW;**
 - d) **39.MNi/U** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDL, 13.KDD, 14.KDD;**
 - e) **40.MNi/U** z terenów oznaczonych symbolami: **8.KDL, 18.KDD, 17.KDD** oraz ul. Modlińskiej i ul. Zegrzyńskiej zlokalizowanych poza granicami planu;

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

- 2) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 750 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 400 m²;
 - d) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: 15 m;
 - e) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie szeregowym: 8 m;
- 2) nie ustala się granic obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) tereny **36.MNi/U**, **38.MNi/U**, **39.MNi/U** i **40.MNi/U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
 - c) nakazuje się wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- 2) tereny **40.MNi/U** i **39.MNi/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 pobylem 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;
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki;

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 29.MW/U, 30.MW/U, 31.MW/U ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej;
 - b) lokali usług nieuciążliwych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - c) budynków gospodarczych;
 - d) budynków garażowych ;
 - e) obiektów małej architektury;
- 2) dla terenu **31.MW/U** w zakresie warunków kształtowania oraz modernizowania budynków wchodzących w skład pierzei od ul. Zegrzyńskiej:
 - a) nakazuje się ujednoczenia kolorystyki ścian zewnętrznych budynków, w zakresie: harmonizowania kolorystyki względem sąsiednich budynków oraz nie stosowania kolorów jaskrawych i intensywnych,
 - b) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
 - c) zakazuje się umieszczania balkonów,
 - d) ustala się ujednoczenie formy architektonicznej pierzei, w zakresie: podniesienia wysokości budynków do 3 kondygnacji, umieszczanie gzymsów i okien na tej samej wysokości oraz stosowania 6-cio dzielnych okien dla drugiej i wyższych kondygnacji,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 3 kondygnacje nadziemne: 13 m;
 - b) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) ustala się 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 zjazdy do działek na terenie:
 - a) **29.MW/U** z terenu oznaczonego symbolem: **18.KDD**;
 - b) **30.MW/U** z terenu oznaczonego symbolem: **18.KDD**;
 - c) **31.MW/U** z ul. **Modlińskiej** i **Zegrzyńskiej** zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu: 40 m;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, warsztatów, myjni samochodowych i handlu hurtowego;

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 41.U/MN, 42.U/MN, 43.U/MN, 44.U/MN, 45.U/MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej wyłącznie w układzie: wolno stojącym;
 - b) lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - c) budynków garażowych;
 - d) obiektów małej architektury
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakazuje się składowania materiałów do produkcji, maszyn i przedmiotów handlowych itp., w pasach dostępnych widokowo z ulic publicznych;
- 4) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych w strefie 25m od linii rozgraniczającej z terenem 1.KDGP;
- 5) zakazuje się lokalizowania więcej niż 1 budynku garażowego na 3 stanowiska postojowe na jednej działce budowlanej;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 7) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne: 13m;
 - b) zabudowy garażowej: 8 m;
- 9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 14) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 41.U/MN z terenów oznaczonego symbolami: 8.KDL, 15.KDD;
 - b) 42.U/MN z terenu oznaczonego symbolem: 11.KDD;
 - c) 43.U/MN z terenu oznaczonego symbolem: 5.KDL
 - d) 44.U/MN z terenu oznaczonego symbolem: 8.KDL
 - e) 45.U/MN z terenu oznaczonego symbolem: 13.KDD
- 15) zakazuje się tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi: 1.KDGP.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie **44.U/MN** znajduje się zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny AZP 53-65/3), w zasięgu którego 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 znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

2) zakazuje się wydzielania geodezyjnego i tworzenia bezpośrednich dojazdów do działek z drogi: **1.KDGP**;

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

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

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

2) tereny **41.U/MN**, **44.U/MN** i **45.U/MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:

a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;

3) tereny **41.U/MN**, **42.U/MN**, **44.U/MN** i **45.U/MN** 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;

4) teren **41.U/MN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cementarza – 150m, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **46.U**, **47.U**, **50.U**, **51.U** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych

2) towarzyszące:

- a) drogi wewnętrzne;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleni urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;

2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;

3) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych: 20%;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne: 13 m;

5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

7) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: blachy miedzianej, dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;

9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości oraz naturalnego koloru miedzi;

10) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) **46.U** z terenów oznaczonych symbolami: **10.KDD, 5.KDL, drogi serwisowej drogi krajowej 61 (ul. Zegrzyńskiej)** zlokalizowanej poza obszarem planu;
- b) **47.U** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDL, 13.KDD, 14.KDD, drogi serwisowej drogi krajowej 61 (ul. Zegrzyńskiej)** zlokalizowanej poza obszarem planu;
- c) **50.U** z terenów oznaczonych symbolami: **18.KDD i 17.KDD**;
- d) **51.U** z terenów oznaczonych symbolami: **18.KDD, drogi serwisowej drogi krajowej 61 (ul. Zegrzyńskiej)** zlokalizowanej poza obszarem planu;

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 28 m;
- 2) zakazuje się wydzielania geodezyjnego i tworzenia bezpośrednich dojazdów do działek z drogi: **1.KDGP**;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) terenu **47.U, 50.U i 51.U** 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;

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 48.U, 49.U ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych
- 2) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 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: 0,5;
- 3) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych: 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne: 13 m;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **48.U** z terenów oznaczonych symbolami: **15.KDD, 2.KDZ**;
 - b) **49.U** z terenów oznaczonych symbolami: **15.KDD, 2.KDZ**;

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 28 m;
- 2) zakazuje się wydzielania geodezyjnego i tworzenia bezpośrednich dojazdów do działek z drogi: 1.KDGP;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) terenu 48.U 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 dźwiękochłonne, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.
- 3) tereny znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 52.ZL ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las;
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) na terenie znajdują się pomniki przyrody, których ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

§ 17.

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

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego(2/2), jako droga wojewódzka;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie znajduje się zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny AZP 53-65/3), w zasięgu którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dla części terenu ustala się granice obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się powiązanie od wschodu z "Obwodnicą Jabłonna", od zachodu z kontynuacją projektowanej trasy;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ustala się na 40m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.KDZ ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (1/2), jako droga powiatowa;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla części terenu ustala się granice obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się powiązanie od południa z ulicą Modlińską;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ustala się na 14,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), jako drogi gminne;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie 7.KDL znajduje się zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny AZP 53-65/3), w zasięgu którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla części terenu 8.KDL ustala się granice obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) tereny 3.KDL, 5.KDL, 7.KDL, 8.KDL i 15.KDL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 2) teren 8.KDL częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
 - a) dla terenu: 5.KDL od południowego-wschodu z "Obwodnicą Jabłonna", od zachodu z kontynuacją projektowanej drogi;
 - b) dla terenu: 3.KDL od północy z ulicą Listopadową na terenie miasta Legionowo;
- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: 3.KDL 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: 5.KDL 15m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: 6.KDL 19,6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu: 7.KDL 19,7m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla terenu: 8.KDL 12-15m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowe (1/2) jako droga gminna
- 1) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla części terenu 15.KDD ustala się granice obszaru wymagającego scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) tereny 9.KDD, 13.KDD, 16.KDD i 17.KDD częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 2) teren 15.KDD częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych

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

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się dla terenu: 17.KDD od południowego-wschodu z ul. Zegrzyńską;
- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: 9.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: 10.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: 11.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu: 12.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla terenu: 13.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla terenu: 14.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla terenu: 15.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) dla terenu: 16.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) dla terenu: 17.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - j) dla terenu: 18.KDD 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 53.KDW, 54.KDW, 55.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 59.KDW ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna;

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

- 1) tereny 53.KDW, 54.KDW, 55.KDW, 56.KDW i 57.KDW w całości oraz teren 59.KDW częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu 53.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu 54.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu 55.KDW 9m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu 56.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla terenu 57.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla terenu 58.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla terenu 59.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 22.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 24.

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

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

10/10/2020

10/10/2020



1. ПОЯСНИТЕЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ
 2. АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЛАН
 3. ПЛАН КОММУНИКАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ
 4. ПЛАН ЭЛЕКТРОСИСТЕМ
 5. ПЛАН ВОДОНАСОСНОЙ СИСТЕМЫ
 6. ПЛАН ОТОПЛИТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЫ
 7. ПЛАН ВЕНТИЛЯЦИОННОЙ СИСТЕМЫ
 8. ПЛАН ТЕПЛОСИСТЕМЫ
 9. ПЛАН ВОДОСНАБЖЕНИЯ
 10. ПЛАН САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
 11. ПЛАН ПРОЕКЦИИ
 12. ПЛАН ПРОЕКЦИИ

ПРИЛОЖЕНИЕ

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/339/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 czerwca 2013r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna

Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu

LP	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	19.11.2010 24.11.2010	1. zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m i zmiana na KDw		15.KDD		•			•	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia	
		2. zmniejszenie szerokości drogi 3.KDZ do 15m przy działce 220/1		3.KDZ		•			•	Zwiększenie szerokości z uwagi na węzeł komunikacyjny	
		3. pozostawić istniejące zjazdy ul. Jagiellońskiej i Piastowska na ul. Chotomowska		30.MN/U, 49.U, 3.KDZ		•				•	mpzp nie likwiduje istniejących zjazdów
		4. na terenie 1.KDGP zlikwidować szpaler drzew i w pasie 40m umieścić drogi dojazdowe z wjazdami do posesji		1.KDGP		•				•	Projekt techniczny drogi będzie decydował o ewentualnych drogach dojazdowych Likwidacja szpaleru drzew.
		5. zwiększenie terenu U	240	48.U		•				•	Konieczność przeznaczenia terenu pod węzeł komunikacyjny
		6. zmniejszenie linii zabudowy z 8 na 6m od ul. Chotomowskiej – 3.KDZ	240	48.U		•				•	Ustawa o drogach publicznych
		7. zmniejszenie linii zabudowy z 10 na 6 m od obwodnicy – 1.KDGP	240	48.U		•				•	Ustawa o drogach publicznych
		8. w całym tekście zmienić termin „obowiązująca linia zabudowy” na linia zabudowy”				•				•	Sprzeczne z obowiązującymi przepisami
		10. zlikwidować ograniczenie o zakazie umieszczania reklam na dachach		48.U		•				•	
		11. usunąć zapis „zakazuje się budowy kondygnacji podziemnej.”		48.U		•				•	Teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią
		3	25.11.2010	Wprowadzenie w planie istniejącej ulicy Piastowskiej	247/1	30.MN/U, 49.U		•			•

4	25.11.2010	1. aktualizację rysunku planu poprzez naniesienie domu jednorodzinnego z garażem, dwóch bram wjazdowych, ogrodzenia, instalacji obiektu w prąd elektryczny oraz zbiornik na szambo na terenie działki 315/1 2. dopuścić podział działki na 700m ² 3. dopuścić minimalną długość frontu na 15m	315/1	32.MNI/U	•	•	•	Poza ustaleniami planu
5	30.11.2010	2. usunąć zapis „zakazuje się budowy kondygnacji podziemnej;” lub wprowadzenie zapisu „przy lokalizacji zabudowy podziemnej, należy uwzględnić ryzyko i konsekwencje wystąpienia zalewów powodziowych”	425	52.U, 41.MNI/U	•	•	•	Teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalewaniem tzw. wodą stuletnią
6	02.12.2010	Przeznaczenie terenu pod zabudowę MN/U, tak jak jest w obowiązującym planie	345/1, 345/2	50.U, 44.U	•	•	•	W obowiązującym mppz teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową. Obecnie U/MN
9	06.12.2010	Rezygnacja z poszerzenia drogi pomiędzy ul. Królewską a ul. Zegrzyńska	499/6	6.KDL	•	•	•	
10	06.12.2010	1. Rezygnacja z poszerzenia drogi pomiędzy ul. Królewską a ul. Zegrzyńska	497/4, 424/1, 424/3	6.KDL	•	•	•	
11	08.12.2010	2. Usunąć zapis „zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych”		21.MNI, 22.MNI	•	•	•	Teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalewaniem tzw. wodą stuletnią
12	09.12.2010	Przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową o zwiększonych parametrach		36.MNI/U, 37.MNI/U, 44.U, 45.U, 28.MNI, 38.U/MN, 40.U/MN, 51.U, 50.U i częściowo 42.U/MN, 29.MNI, 39.U/MN, 52.U, 41.MNI/U, 43.U/MN	•	•	•	Wnioskodawca nie jest właścicielem terenów
14	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	246	15.KDD	•	•	•	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia
15	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	243	15.KDD	•	•	•	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia
16	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	245	15.KDD	•	•	•	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia
17	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	244	15.KDD	•	•	•	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia
19	10.12.2010	2. zaprojektowanie dojazdu do działki 421/1 od drogi 17.KDD na terenie działki 426/10	421/1	52.U, 41.MNI/U	•	•	•	

21	10.12.2010	2. zaprojektowanie dojazdu do działki 421/1 od drogi 17.KDD na terenie działki 426/10 1. przedłużenie drogi 12.KDD w linii prostej od działki 413/.. do 14.KDD (ul. Królowskiej) 3. zwiększyć do 50% powierzchnie lokali usługowych na terenach U/MN i MNI/U 4. zwiększyć do 40% powierzchnie lokali usługowych na terenach MNI i MN 5. Usunąć zapis „zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych” 6. dopuścić minimalną szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą na 15m 7. dopuścić wydzielenie dojazdu na 5m do 4 działek i 6m powyżej 4 działek 8. zapewnić dojazd do terenu 41MNI/U od drogi 17.KDD zgodnie ze Studium 10. przywrócić zapis o obowiązkowym scaleniu i podziale	419/1	52.U, 41.MNI/U 12.KDD U/MN i MNI/U MNI i MN	• • • • • • • • • •	• • • • • • • • • •	• • • • • • • • • •	Na terenie proponowanej drogi jest budynek
22	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	242	415/1, 415/2, 415/5, 416/1				Teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią
23	10.12.2010	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD do 6m	242	41. MNI/U 15.KDD				W Studium nie ma takiej drogi Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia

Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wojta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
				5.KDL, 8.KDL		•			•	na części terenów są już wydzielenia pod drogi; drogi będą zbierały ruch z całego terenu do obwodnicy
						•			•	częściowo uwzględniona, zmniejszenie linii zabudowy z 8m na 6m
1	13.08.2012	1. Zmniejszenie szerokości dróg 5.KDL, 8.KDL do 10m 2. Zmniejszenie linii zabudowy od dróg 5.KDL, 8.KDL do 4m 3. Zmiana przeznaczenia terenów 47.U i 52.U z usługowych na mieszkaniowo-usługowe 4. zapewnić dojazd do działek od istniejącej ul. Zacisze	372/1	47.U i 52.U		•			•	częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową mpzp nie likwiduje ulicy Zacisze. Teren 45.U/MN będzie obsługiwany z drogi 13.KDD, teren 44.U/MN będzie obsługiwany z drogi 8.KDL

		5. zwiększyć wysokość zabudowy do 12m		25.MN, 28.MNI, 52.U, 47.U					wysokość zabudowy zróznicowana pod względem funkcji: dla zabudowy usługowej do 12m dla zabudowy mieszkaniowej do 10m
2	13.08.2012	1. Zmiana przeznaczenia terenów 47.U i 52.U z usługowych na mieszkaniowo-usługowe 2. Uwzględnić dojazd do działek właścicieli po obu stronach ul. Zacisze		47.U i 52.U					częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową mpzp nie likwiduje ulicy Zacisze.
5	03.09.2012	Zmniejszenie szerokości drogi 15.KDD z 10m na 6m		15.KDD					teren leży w granicach obowiązkowego scalenia
8	18.09.2012	Przeznaczenie terenu pod zabudowę MNi/U	2876, 2877	45.U					częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu działki 2877 na MNi/U, działek 2876/1, 2879/2, 2879/3 na U/MNi
9	18.09.2012	Przeznaczenie terenu pod zabudowę MNi/U	2876, 2877	45.U					częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu działki 2877 na MNi/U, działek 2876/1, 2879/2, 2879/3 na U/MNi
12	21.09.2012	Przeznaczenie terenu pod zabudowę MNi/U	2876, 2877	45.U					częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu działki 2877 na MNi/U, działek 2876/1, 2879/2, 2879/3 na U/MNi
15	25.09.2012	Przeznaczenie terenu pod zabudowę MNi/U 2. zwiększenie wysokości zabudowy gospodarczej i garażowej do 7m	2876, 2877	45.U					częściowo uwzględniona, przeznaczenie terenu działki 2877 na MNi/U, działek 2876/1, 2879/2, 2879/3 na U/MNi 6m dla terenów zabudowy mieszkaniowej
16	26.09.2012	3. wykreślić zapisy „umieszczanie reklam na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją; oraz „utrzymanie łącznej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie 2m ² w obrębie jednej działki budowlanej”	262/4	MNi/U					Zmiana zapisów: *umieszczanie szyldów na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją i *maksymalna powierzchnia reklam: 12m ²
17	26.09.2012	1. Uwzględnienie naniesień budowlanych: dwóch bram wjazdowych, ogrodzenia z furtką, instalacji zasilającej obiekt w energię elektryczną, zbiornik szamba szczelnego 2. dopuszczenie powstania z podziału nieruchomości o powierzchni minimalnej 700m ² 3. ustalenie minimalnej długości frontu 15m	315/1	34.MNi/U					Wnioskowane elementy są treścią mapy zasadniczej, a nie rysunku planu
23	27.09.2012	Likwidacja dróg 8.KDL, 11.KDD z terenu działek 302/13, 302/17	302/13, 302/17	8.KDL, 11.KDD					Działka przylega do drogi o szerokości ok. 3m, nie racjonalne jest wprowadzanie działek o takiej powierzchni
24	27.09.2012	1. Uwzględnienie naniesień budowlanych: dwóch bram wjazdowych, ogrodzenia z furtką, instalacji zasilającej obiekt w energię elektryczną, zbiornik szamba szczelnego 2. dopuszczenie powstania z podziału nieruchomości o powierzchni minimalnej 700m ²	315/2	34.MNi/U					Na części terenów są już wydzielenia pod drogi

25	27.09.2012	3. ustalenie minimalnej długości frontu 15m 2. Zmienił nakaz wnoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych z 80cm na 60cm	22.MNi	• • • • • • •	• • • • • • •	• • • • • • •	Zapis ten dotyczy terenów znajdujących się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, przejęte zasady wprowadza się dla całego obszaru gminy Niezasadne, teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią Niezasadne, przyjęte zasady wprowadza się dla całego obszaru gminy Zapis ten dotyczy terenów znajdujących się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych Niezasadne, przyjęto linię zabudowy od dróg wewnętrznych na 5m Dopuszczenie blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkalniową
26	27.09.2012	1. Wykreślić zapis o zakazie lokalizowania kondygnacji podziemnej 2. Dopuszczyć minimalną szerokość frontu działki na 15m 3. dopuścić wydzielenie dojazdu na 5m do 4 działek i 6m powyżej 4 działek 4. Wykreślić zapis o nakazujący wykonanie ekspertyzy geotechnicznej przy lokalizacji zabudowy 6. Określić linię zabudowy na 4m od dróg wewnętrznych 7. Dopuszczyć inne pokrycie dachów poza dachówką i pokryciem dachówkopodobnym	39.MNi/U, 38.MNi/U, 26.MNi	• • • • • • •	• • • • • • •	• • • • • • •	
27	27.09.2012	2. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej	46.U, 47.U, 51.U, 52.U	•	•	•	

Nieuwzględnione uwagi wniesione do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy			Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	21.01.2013	1. drogę 15.KDD zmienić na KDW i zmniejszyć do 6m 2. zmniejszenie szerokości drogi 2.KDZ do 15m przy działce 220/1 3. pozostawić istniejące zjazdy ul. Jagiellońskiej i Piastowska na ul. Chotomowska 4. zwiększenie terenu U 5. zmniejszenie linii zabudowy do 1.KDGP z 10m na 6m 6. zmniejszenie linii zabudowy do 2.KDZ z 8m na 6m	240	15.KDD 2.KDZ 49.U, 32.MNi/U 48.U	• • • •	• • • •	• • • •	• • • •	• • • •	Teren leży w granicach obowiązkowego scalenia. Zwiększenie szerokości z uwagi na węzeł komunikacyjny mpzp nie likwiduje istniejących zjazdów konieczność przeznaczenia terenu pod węzeł komunikacyjny Ustawa o drogach publicznych Ustawa o drogach publicznych

	7. dopuścić wszystkie usługi (Warsztat samochodowy)										dopuszczone są usługi nieuciążliwe zgodnie ze studium
	8. nie zakazywać stosowania piwnic										Uwaga nieuwzględniona ze względu na złożone warunki gruntowo-wodne i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
	9. dopuścić skład złomu										Uwaga nieuwzględniona z uwagi na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego
	10. zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7 (jest 0,5)										Niezdadne ze Studium
	11. zlikwidować ograniczenia dla reklam										Z uwagi na zachowanieładu przestrzennego przyjmuje się zasady lokalizacji wielkości reklam.
	12. w całym tekście zmienić termin „obowiązująca linia zabudowy” na linia zabudowy”										Sprzeczne z obowiązującymi przepisami
	1. Wykreślić zapis o zakazie lokalizowania kondygnacji podziemnej										Niezasadne, teren potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły; spowodowanego zalaniem tzw. wodą siletnią.
	2. Wykreślić zapis nakazujący wynoszenia parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość 0,8m										Zapis ten dotyczy terenów znajdujących się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, przejęcie zasady wprowadza się dla całego obszaru gminy
	3. Dopuszczyć minimalną szerokość frontu działki na 15m										Niezasadne, przyjęte zasady wprowadza się dla całego obszaru gminy
	4. dopuścić wydzielenie dojazdu na 5m do 4 działek i 6m powyżej 4 działek										Niezasadne, przyjęte zasady wprowadza się dla całego obszaru gminy
	5. Określić linię zabudowy na 6m od dróg gminnych	415/1, 415/2, 415/5, 416/1	26.MNI, 39.MNI/U, 40.MNI/I								Tylko od drogi 6.KDL i 7.KDL linia zabudowy wynosi 8m, ponieważ są to drogi prowadzące do węzła komunikacyjnego z obwodnicą, od innych dróg gminnych wartość ta wynosi 6m
	6. Określić linię zabudowy na 4m od dróg wewnętrznych										Niezasadne, przyjęło linię zabudowy od dróg wewnętrznych na 5m
	7. Dopuszczyć inne pokrycie dachów poza dachówką i pokryciem dachówkopodobnym										Dopuszczenie blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący
	8. dopuścić stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym – ekogroszek, pelety (piece rełortowe)										Ustala się wyskopsprawnego źródła energii cieplnej bez szczegółowego wymieniaania typów pieców.
	9. zapewnić dojazd do obszaru 40.MNI/U od strony ul. Królewskiej przez tereny będący własnością gminy										Uwaga nieuwzględniona ze względu że teren jest zabudowany i służy mieszkańcom istniejących budynków.

Przewodniczący Rady Gminy
M. Borsuch
mgr Władzisław Kowalik

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/339/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 czerwca 2013r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 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 2013 r., poz.594) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	poszerzenie i budowa cz. drogi (chodnik, pobocze) ul. Listopadowej 3.KDL	420 mb
2.	budowa drogi 5.KDL	915 mb
3.	budowa drogi 6.KDL	150 mb
4.	budowa drogi 7.KDL	75 mb
5.	budowa drogi 8.KDL	1045 mb
6.	budowa drogi 9.KDD	750 mb
7.	budowa drogi 11.KDD	105 mb
8.	budowa drogi 12.KDD	85 mb
9.	budowa drogi 13.KDD	825 mb
10.	budowa drogi 15.KDD	285 mb
11.	budowa drogi 16.KDD	350 mb
12.	budowa drogi 17.KDD	290 mb
13.	kanalizacja	4875 mb
14.	wodociąg	4875 mb
15.	oświetlenie	4875 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
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXIII/339/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 27 czerwca 2007r. nr X/110/2007 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna.

Celem zmiany planu jest uwzględnienie wniosków mieszkańców i właścicieli nieruchomości dotyczących regulacji zapisów o obowiązkowym scaleniu całego obszaru.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 2 sierpnia 2007r., oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 26 marca 2009r. W przewidzianym terminie wpłynęło dziewięć wniosków, z których jeden został uwzględniony i dziewięć zostało przyjętych do przeanalizowania i ewentualnego wykorzystania w trakcie prac nad projektem.

W dniu 9 lipca 2007r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 11 grudnia 2008r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 28 października 2009r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu nie wydała w wyznaczonym terminie opinii, jednakże przedstawiła swoje uwagi w protokole z komisji.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 3 marca 2010r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 października 2010r. do dnia 22 listopada 2010r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 52 uwagi, z czego 14 zostało uwzględnionych, a 38 zostało nieuwzględnionych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 2 sierpnia 2012r. do dnia 11 września 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 49 uwag, z czego 17 została uwzględniona, a 30 zostało nieuwzględnionych, a 2 były bezzasadne.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 13 grudnia 2012r. do dnia 22 stycznia 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 23 uwagi, z czego 2 została uwzględniona, a 21 zostało nieuwzględnionych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został w części po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 kwietnia 2013r. do dnia 6 maja 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 4 uwagi, z czego 1 została uwzględniona, a 3 nie dotyczyły obszaru wyłożonego planu.

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

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647 z późn.zm) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna są zgodne z ustaleniami „Studium

Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna" przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności od 0,3 do 0,8.

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia m.p.z.p. dotyczącego zmiany wschodniej części m.p.z.p. gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna,

Uchwała Nr XXXIII/339/2013 z 26.06.2013r.

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

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

