



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 listopada 2012 r.

Poz. 8152

UCHWAŁA Nr XXIV/239/2012

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 26 września 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647), w związku z uchwałą Nr LIV/480/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 2003r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) elewacje do specjalnego opracowania;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem terenu i symbolem literowym.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny

- 1) granica gminy;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granica strefy otoczenia (ekspozycji) obiektu zabytkowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 5) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;

- 7) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej obwodnicy;
- 8) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 9) słupowa stacja transformatorowa;
- 10) oś drogi.

§ 5. Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „droga wewnętrzna” należy przez to rozumieć: drogę nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych;
- 2) „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynieryjnej terenów budowlanych;
- 3) „działka” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „elewacja do specjalnego opracowania” należy przez to rozumieć: elewację o wysokich walorach architektonicznych, której kompozycja i materiały wykończeniowe będą wyróżniały budynek w otoczeniu;
- 5) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;”
- 7) „maksymalna wysokość zabudowy” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 8) „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy” należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni terenu tej działki;
- 9) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku oraz wolno stojącej konstrukcji reklamowej;
- 10) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 11) „przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko” należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu inwestycji;
- 13) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 14) „przeznaczenie towarzyszące” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 15) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

- 16) „usługi chronione” należy przez to rozumieć: działalności usługowe, dla których w przepisach o ochronie środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 17) „usługi nieuciążliwe” należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 6.1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
 - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) dopuszcza się inne przebiegi w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1), lit. a) i b).

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; 2 do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, również na terenach własnych inwestorów;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, w ciągu 1 roku od dnia jej powstania.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) nakazuje się stosowanie indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

8. W zakresie obsługi telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
- 2) na terenach: MN oraz MN/U dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

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

Rozdział 3**Ustalenie szczegółowe**

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

1. przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej, w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterach budynków;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;

- b) budynków garażowych;
- c) obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 9m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6m;
- 11) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° – 45° ;
- 12) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków, do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2m^2 w obrębie jednej działki;
- 17) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na danym terenie;
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
- 19) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na jedno lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;

- 20) ustala się zjazdy do działek z terenów: A11.KDW, A12.KDW, A15.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenów: A3.U, A6.U, A16.U, A17.MN/U, A18.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U, A23.U,
- 21) dopuszcza się
 - a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum: 6m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
 - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - 1) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
 - 1) obowiązują przepisy odrębne;
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 600m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 450m²;
 - c) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20m;
 - d) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 13m;
 - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - równoległe do istniejących granic działek;

- dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dowolny;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów, myjni samochodowych i handlu hurtowego;
 - 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.
- § 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.MN/U, A7.MN/U, A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U, A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U ustala się:
1. przeznaczenie terenu:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
 - 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub więcej niż jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;

- 5) dopuszcza się funkcję usługową nie przekraczającą 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
- 8) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 11) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 13) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania;
- 14) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 15) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 9m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6m;
- 16) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45°;
- 17) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 18) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 19) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 20) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 21) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 12m² w obrębie jednej działki;
 - d) lokalizowania wyłącznie reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki, za wyjątkiem pierwszego rzędu działek budowlanych od ul. Modlińskiej oraz od ul. Szkolnej, gdzie dopuszcza się lokalizowanie reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na ich obszarze;

22) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 m;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
- c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

23) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- b) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
- f) 1 miejsca postojowe na każdego zatrudnionego w usługach oświaty i kultury + minimum: 1 miejsce postojowe na każde następne 70m² użytkowej powierzchni lokalu;
- g) nakazuje się realizację miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działki;

24) dopuszcza się:

- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych na terenie MN, jako odrębnych nieruchomości gruntowych;
- b) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- c) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum: 6 m;

25) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) A5.MN/Uz terenu:5.KDZ5.KDZ, ul. Szkolnej (poza obszarem planu), ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);
- b) A7.MN/Uz terenu: ul. Szkolnej (poza obszarem planu) oraz ul. Modlińskiej (poza obszarem planu);
- c) A9.MN/Uz terenu:A14.KDW, 2.KDD2.KDD;
- d) A17.MN/Uz terenów:A11.KDW, A12.KDW, 4.KDD4.KDD;
- e) A18.MN/Uz terenów:A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW;
- f) A19.MN/Uz terenu:A15.KDW, 2.KDD2.KDD;
- g) A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/Uz ul. Modlińskiej (poza obszarem planu).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie A5.MN/U (na działce 1-686, ul. Modlińska 78) wskazuje się obiekt o wysokich walorach historycznych i architektonicznych wraz ze strefą ekspozycji, wpisany do rejestru zabytków – nr rej. A-729 (decyzja o wpisie nr 350/2006 z dnia 01.03.2006r.) podlegający ochronie na podstawie przepisów szczególnych, dla którego nakazuje się:
 - a) prowadzenie wszelkich prac budowlano remontowych oraz mających wpływ na stan obiektu zabytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony dóbr kultury;
 - b) dążenie do rekonstrukcji elementów uszkodzonych i zniszczonych lub rekonstrukcji ich śladów w formie historycznej oraz usunięcie elementów dysharmonizujących z bryły obiektu.

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

- 1) tereny A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U w całości oraz tereny A5.MN/U, A7.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/U częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;

2) obowiązują przepisy odrębne;

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 1000m²;
 - b) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym dla terenu A19.MN/U: 800m²;
 - c) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 500m²;
 - d) minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym z usługami wolno stojącymi: 1200m²;
 - e) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20m;
 - f) minimalnej szerokości frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 13m;

- g) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: $70^0 - 110^0$;
 - równolegle do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
 - 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) Na terenach A5.MN/U, A7.MN/U, A9.MN/U, A17.MN/U, A18.MN/U, A19.MN/U, A20.MN/U, A21.MN/U, A22.MN/U zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
 - 2) tereny: A18.MN/U, A19.MN/U częściowo oraz teren: A9.MN/U w całości znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP), w jej zasięgu nakazuje się:
 - a) stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - b) równoważny poziom dźwięku A nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) tereny: A17.MN/U, A20.MN/U, A22.MN/U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
 - 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.
- § 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.U, A6.U, A23.U, A24.U ustala się:
- 1. przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) zieleń urządzone;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
 - 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej, o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej określonych w § 7 oraz zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje o parametrach jak dla zabudowy usługowej;
 - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400m²;
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 12m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6m;
 - 8) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° dla zabudowy o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;
 - 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości od 1 do 2 kondygnacji;
 - 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 11) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 12) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
 - 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 14) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 18m² w obrębie jednej działki;
 - 15) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
 - b) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych o maksymalnej wysokości 2m, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg, gdzie nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) nakazuje się realizację i utrzymanie pasa zwartej zieleni izolacyjnej wysokiej, w formie żywopłotu o minimalnej szerokości 3,5m wzdłuż granicy działek sąsiadujących z działkami o przeznaczeniu mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym;

- d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

16) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- b) 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
- f) 4 miejsca postojowe na stację obsługi samochodów 1 stanowiskową i 6 miejsc postojowych na stację obsługi samochodów 2 lub więcej stanowiskową;
- g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;

17) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) A3.U, A23.U, A24.Uz ul. Modlińskiej (poza granicą planu);
- b) A6.Uz terenów: 5.KDZ5.KDZ, 4.KDD4.KDD, A11.KDW;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

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

- 1) tereny: A6.Uw całości oraz A3.U, A24.Uczęściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;

1) obowiązują przepisy odrębne;

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni na terenach: 1200m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20m;
 - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70⁰ – 110⁰;
 - równolegle do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) na terenach A3.U, A23.UA24.U: zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, myjni samochodowych i stacji paliw, centrów i hal targowych;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

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

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

1. przeznaczenie terenu:

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej ustalonych w §7 oraz zabudowy służącej gospodarce rolnej na działkach, na których taka zabudowa istnieje jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 600m²;
- 6) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania, na terenach: A2.U, A16.U;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenu A1.U:
 - a) usługowej: 1 kondygnacje nadziemne: 7m;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenów A2.U, A16.U:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, (w tym poddasze użytkowe): 12m;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° dla zabudowy o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości od 1 do 2 kondygnacji;
- 12) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 36 m² w obrębie jednej działki na terenach: A2.U, A16.U;
 - d) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 6 m² w obrębie jednej działki na terenie: A1.U;
- 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

18) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- b) 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- e) 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia + minimum: 2 miejsca postojowe na jeden gabinet;
- f) 4 miejsca postojowe na stacje obsługi samochodów 1 stanowiskową i 6 miejsc postojowych na stację obsługi samochodów 2 lub więcej stanowiskową;
- g) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;

19) na terenie: A2. Udogodnia się

- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o szerokościach minimum:
 - 6m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej 2 działek;
- b) nakazuje się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek budowlanych o promieniu minimum: 8 m;

20) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) A1.Uz terenów: 2.KDD, 6.KDZ;
- b) A2.Uz terenu: 2.KDD oraz ul. Modlińskiej (poza granicą planu);
- c) A16.Uz: ul. Modlińskiej (poza granicą planu);

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług chronionych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

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

- 1) teren: A1. Uw całości, oraz teren: A2. Częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;

- b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego;
 - 1) obowiązują przepisy odrębne;
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni na terenie A1.U: 800m²;
 - b) minimalnej powierzchni na terenie A2.U: 1000m²;
 - c) minimalnej powierzchni na terenie A16.U: 1000m²;
 - d) minimalnej szerokości frontu: 20m;
 - e) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;
 - dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
 - 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) na terenie A1.U, A2.U zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, centrów i hal targowych;
 - 2) tereny A1.U i A2.U częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP), w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami;
 - 3) teren A16.U częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
 - 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu; z wyjątkiem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ochronna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których taka zabudowa istnieje, o parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej określonych w § 7;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 400m²;
- 5) wskazuje się elewację do specjalnego opracowania;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3.
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 1 kondygnacja nadziemna: 7m;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 9) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dla dachów: dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 12) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją lub wolno stojącej konstrukcji, służącej do jej zamocowania;
 - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 24m² w obrębie jednej działki;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietnik) w głąb działki na odległość nie większą niż 5 m;
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
 - d) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;

15) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- b) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;

16) ustala się zjazdy do działek wyłącznie z terenu 4.KDD.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki.
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

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

1) obowiązują przepisy odrębne;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni: 3000m²;
- b) minimalnej szerokości frontu: 50m;
- c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie: 70° – 110°;
 - równoległe do istniejących granic działek;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) – d), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) - d);
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego;
 - 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
 - 4) teren częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od istniejącej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: KDGP), w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów kontenerowych i barakowozów, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

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

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji samochodowej - miejsca postojowe samochodów osobowych i autobusów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania wyłącznie reklam i banerów informacyjnych związanych z promocją Gminy Jabłonna;
 - b) znormalizowania ich w zakresie: formatu i wysokości, ukierunkowania oraz odległości między sobą;
 - c) zakazuje się lokalizowania ich na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniający odczytanie znaków drogowych;
 - d) umieszczania ich maksymalnie do wysokości: 4m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi;
 - e) utrzymania maksymalnej powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy: 2m²;
 - f) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:

a) minimalnej powierzchni: 2000m²;

b) minimalnej szerokości frontu: 30m;

c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:

- w zakresie: 70⁰ – 110⁰;

- równoległe do istniejących granic działek;

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

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

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

1. przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako droga krajowa, oznaczona na rysunku planu: KDGP;

b) droga publiczna klasy zbiorczej (1/2), jako droga krajowa oznaczona na rysunku planu: 3. KDZ;

c) drogi publiczne klasy zbiorczej (1/2), jako drogi gminne oznaczone na rysunku planu: 5.KDZ, 6.KDZ;

d) drogi publicznej klasy dojazdowej (1/2), jako drogi gminne, oznaczone na rysunku planu: KDD;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleń urządzone;

b) obiekty małej architektury;

c) infrastruktura techniczna.

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

1) zakazuje się lokalizowania reklam;

2) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;

3) na terenie: 1.KDGP dopuszcza się zlokalizowanie ekranów akustycznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - 1) tereny: 3.KDZ, 5.KDZ, 4.KDD w całości oraz tereny: 1.KDGP, 2.KDD, 7.KDD częściowo znajdują się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) tereny: 1.KDGP, 3.KDZ, 4.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
 - a) dla terenu: 1.KDGP powiązanie od południowego-wschodu: z ulicą Modlińską, od północno-zachodu: z istniejącą obwodnicą wsi Jabłonna;
 - b) dla terenów: 2.KDD, 6.KDZ powiązanie od południa: z istniejącą drogą klasy zbiorczej, ul. Modlińską;
 - c) dla terenu: 7.KDD powiązanie od wschodu z siecią dróg gminnych na terenie wsi Jabłonna;
 - 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu: 1.KDGP szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 28m÷87,5m;
 - b) dla terenu: 2.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m÷19m;
 - c) dla terenu: 3.KDZ szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 29m÷61m;
 - d) dla terenu: 4.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m÷13,5m;
 - e) dla terenu: 5.KDZ część szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
 - f) dla terenu: 6.KDZ część szerokości drogi w liniach rozgraniczających: 2,5m÷7m (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu) i zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla terenu: 7.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m÷53m.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

 1. przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - 1) tereny: A12.KDW, A14.KDW, A15.KDW w całości oraz teren: A11.KDW częściowo znajdują się w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

1. przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury, z wyłączeniem obiektów służących rekreacji codziennej;
- b) zieleni urządzona;
- c) infrastruktura techniczna.

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

1) zakazuje się lokalizowania reklam;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

Rozdział 4

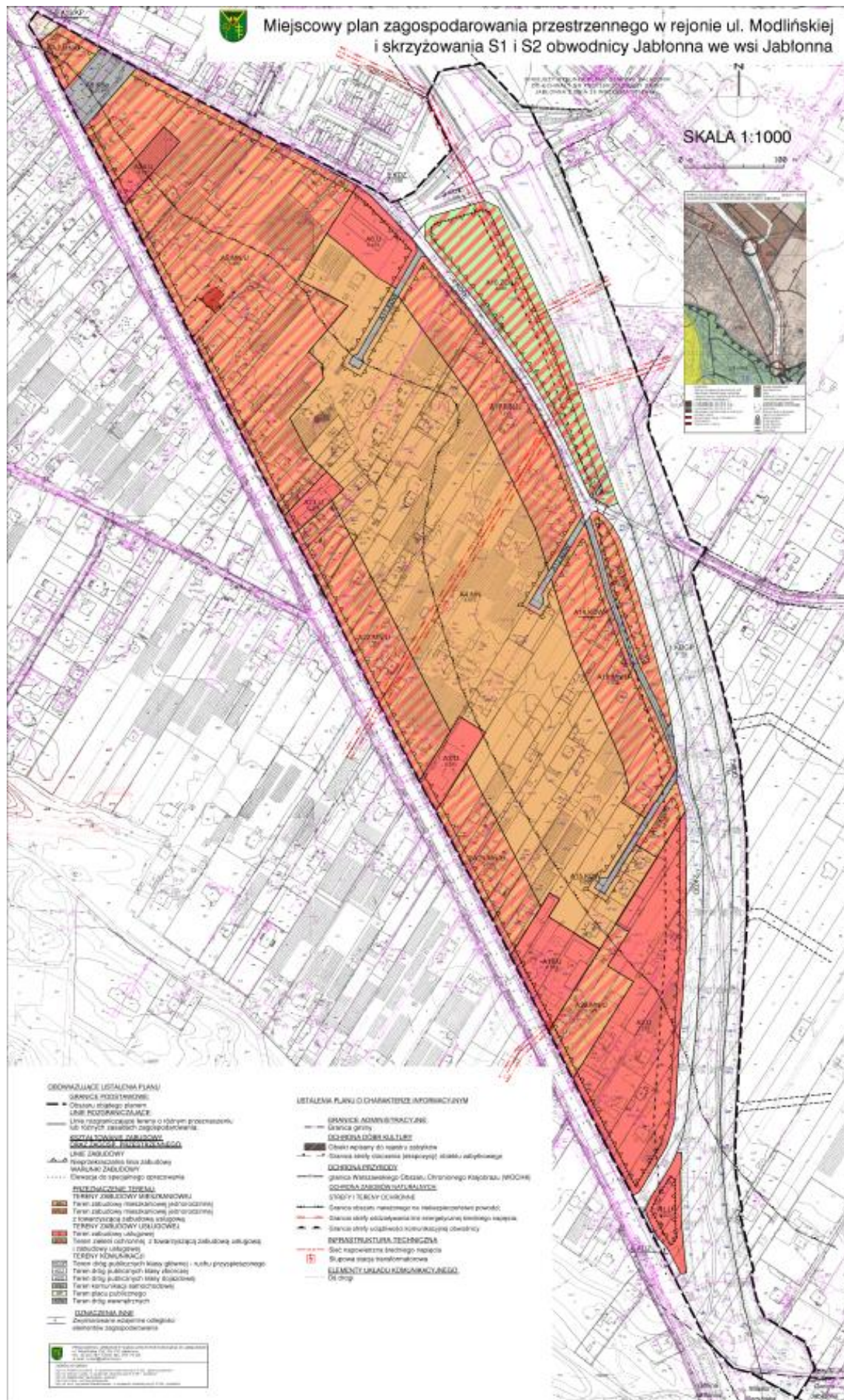
Przypisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kowalik



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/239/2012
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 26 września 2012r.

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

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

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

Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po pierwszym włożeniu do publicznego wglądu w dniach od 24.01.2008 do 21.02.2008r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.4.	2008.02.19	1. w §7 ust.7 pkt 3 zamienić słowa „jej scalenia” na „ich połączenia”: („dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych.)			x			x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zapis usunięty z projektu, ze względu na niezgodność z przepisami.
		2. usunięcie z §6 pkt 3 całego podpunktu b) (przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko” należy przez to rozumieć zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystaniu terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których: a) wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko; b) może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko)				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		3. wprowadzenie w §7 ust.3 pkt1 a) w miejsce obecnego, zapisu "zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczegółowych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko"				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		4. zmianę w §7 ust.6 pkt 1, a) zapis "nakaz" na "zalecenie" (nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej, na wysokości +80 cm nad poziomem terenu)			x			x	Nieuwzględnione docelowo ze względu na niezgodność z przepisami. Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Dotyczy wynoszenia budynków ponad poziom terenu ze względu na zagrożenie powodziowe.
		5. zmianę w §7 ust.8 pkt 8, e)zapis "nakaz" na "zalecenie" lub usunięcie zapisu (nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania)			x			x	Nieuwzględnione docelowo ze względu na niezgodność z przepisami. Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Dotyczy obowiązku podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.

		7. zmiana w §10 ust.2 pkt 7 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej min.40% na min. 25%		U/MN		x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. W wersji przedłożonej do uchwalenia tereny MN/U oraz MN. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio min: 40% i 50%. Obecnie teren MN/U i MN, gdzie współczynnik dla takich obszarów przyjmuje się na poziomie 40-50%
		8. zmiana w §10 ust.2 pkt 8 wskaźnika nachylenia połaci dachowych min. 250 na min. 150		U/MN		x	x		
1.6.	2008.02.27	2. umieszczanie reklam bez ograniczeń	938/3	1.U		x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
1.8.	2008.03.07	1. poszerzenie zakresu usług o uciążliwe				x część		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Obecnie teren A1.U usługi nieuciążliwe.
1.9.	2008.03.10	2. brak zgody na otoczenie działki ze wszystkich stron drogami i parkingami	674	10.U, 11.KS		x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Parking zrealizowany i drogi istniejące
1.10.	2008.03.11	1. wykreślenie lub doprecyzowanie §7 ust.2 pkt 4j	927	4.U/MN		x		x	Uwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zapis został doprecyzowany, Zasady lokalizowania i kolorystyki ogrodzeń określone w §7 ust.2 pkt 18 i 18.
		3. określenie szerokości dojazdu do 6m działek max. do 10 nowo wydzielanych działek w §7 ust.8 pkt 5a				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		4. wprowadzenie zaleca się zamiast nakaz w §7 ust.8 pkt 7f				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		5. wprowadzenie zaleca się zamiast nakaz w §7 ust.8 pkt 8a				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		9. zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 25% w wykreślenie §10 ust.2 pkt 7				x		x	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		10. zmniejszenie kąta nachylenia dachu z 25-450 na 14-450 w §10 ust.2 pkt 8				x	x		Obecnie teren U, MN/U i MN. Zmiana kąta nachylenia dachu na 150 -450
1.15.	2008.02.18 po terminie	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa	915	5.U, 4.U/MN		X część		X część	Częściowe uwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Strefa usługowa wprowadzona w formie pasów 50m od ul. Modlińskiej i Szkolnej.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 7.10.2008r.)

Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu z dniach od 30.07.2008 do 29.08.2008r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.2.	2008.09.01	Wprowadzenie możliwości budowy budynku w odległości 2m od granicy z działką 917/2	1663	4MN		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
2.3.	2008.09.16	2. usunąć zapis o maksymalnej powierzchni usług	930/2, 931/2	2.U		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		3. określić procentowo maksymalną powierzchnię usług do pow. działki na 50% pow. działki				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.

		6. zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,5				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Niezgodne ze studium.
		7. zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20%				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		8. dopuścić dachy płaskie, w szczególności dla obiektów usługowych, biurowych, magazynowych i produkcyjnych				X Część		X Część	Uwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Częściowo uwzględniona, dla 3 kondygnacji stosowanie dachów spadzistych, dla 2 kondygnacji stosowanie dachów płaskich lub spadzistych
2.4	2008.09.17	Do rodzaju dopuszczalnych usług dopisać handel hurtowy	929			X	X		
2.5.	2008.09.17	1. wprowadzić wielkość nowo wydzielanych działek na minimum 1000m2	927/2	16.U	X		X		
		2. określić szerokość dojazdu na 5m max do 6 działek, 6m max do 10 działek, 8m powyżej 10 działek				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.

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

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3.1.	05.10.2009	1. zmniejszenie min. Wielkości nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą na 600m2	928/8	A19.MN/U		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
3.2.	28.10.2009	usunięcie zapisu o maksymalnej pow. sprzedaży do 400m2 (§8.1.1d)	930/2, 931/2	A2.U		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Obecnie: zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej: 600 m2;
3.3.	28.10.2009	1. zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50%	1452/24	A10.ZO/U		X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia. Zmniejszenie do 70%
		2. zmniejszenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek z 3000m2 na 2000m2				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.
		3. zmniejszenie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek z 50m na 30m				X		X	Nieuwzględnienie uwagi zgodne z wersją projektu planu przedłożoną do uchwalenia.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 29 grudnia 2011r, Zarządzenie nr 121/11)

Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po czwartym włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 26.10.2011 do 22.11.2011r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	7	8	11
4.1.	09.11.2011	1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50%	1452/24	A10.ZO/U		x		x	Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 70%
		2. Zmniejszenie minimalnej wielkości działki z 3000m2 na 2000m2				x		x	Zmniejszenie powierzchni działki będzie możliwe po zmianie przeznaczenia terenu w studium
		3. Zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działek z 50m na 35m				x		x	Zmniejszenie szerokości działki będzie możliwe po zmianie przeznaczenia terenu w studium

4.2.	24.11.2011	Wykreślenie zapisu zakazującego lokalizowania usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (w tym myjni i warsztatów samochodowych), handlu hurtowego, składów towarów i magazynów	693/1	A6.U		x	x		
4.3.	05.12.2011	2. Dopuszczenie lokali mieszkaniowych o powierzchni 40% całkowitej powierzchni budynków	927/2 część	A16.U		x		x	Z uwagi, że działka ma możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w północnej części nieruchomości.
		3. Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000m2, a nie 400m2				x		x	Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 600m2 ze względu na istniejące zagospodarowanie.
		4. Dopuszczenie nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000m2, a nie 1200m2				x	x		
		2. zaprojektowanie w większej ilości gminnych dróg lub alternatywnie wewnętrznych dróg dojazdowych dla całego obszaru MPZP				x		x	Z uwagi na istniejącą mocno zainwestowaną strukturę przestrzenną, nie ma możliwości projektowanie dróg i przesądzania ich przebiegów. W planie są natomiast ustalone zasady tworzenia dojazdów o odpowiednich szerokościach przy nowo projektowanych działkach.
		3. ustalenie nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 800m2 zamiast 600m2	927/2	A4.MN		x		x	Z uwagi na dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej wielkość działki ustalono na 600 m2,
		4. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%				x		x	Dla funkcji mieszkaniowej przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% jest nieuzasadnione,
		5. dopuszczenie zabudowy szeregowej				x		x	Przy wnioskowanej wielkości działki 800 m2 działka pod zabudowę szeregową musiałaby mieć długość ok. 80 m, z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania taki rodzaj zabudowy jest niedopuszczony.
		7. Dopuszczenie lokali mieszkaniowych o powierzchni 40% całkowitej powierzchni budynków		A16.U		x		x	Z uwagi, że działka ma możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w północnej części nieruchomości.
		8. Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000m2, a nie 400m2				x		x	Dopuszczenie handlu o powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 600m2
		9. Dopuszczenie nowo wydzielanych działek o minimalnej powierzchni 1000m2, a nie 1200m2				x	x		
4.6.	09.12.2011 Po terminie	Wprowadzenie zapisu zakazującego lokalizowania rzemiosła związanego z renowacją samochodów	693/1	A6.U		x		x	Wprowadzenie dodatkowych obostrzeń / zabezpieczeń. Dopuszczone wyłączenie usługi nieuciążliwe. W planach miejscowych nie określamy profilu usług / działalności.

(Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag dnia 18 kwietnia 2012r, Zarządzenie nr 25/12)

Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po piątym włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 22.02.2012 do 14.03.2012r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	7	8	11
5.1.	29-03-2012	Zmiana funkcji terenu na usługi bez zabudowy mieszkaniowej.	678	A5.MN/U		x częściowo		x częściowo	Teren od ul. Modlińskiej przeznaczyć pod U, od ul. Szkolnej pozostaje bez zmian, ze względu na konieczność ograniczenia ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły.

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

Rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag wniesionych po szóstym włożeniu do publicznego wglądu z dniach od 14.06.2012 do 06.07.2012r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
6.1	24.07.2012	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę usługową z możliwością wjazdu od ulicy Szkolnej	678	A5.MN/U		x		x	Przy ulicy Szkolnej znajduje się szkoła, w związku z tym ogranicza się wprowadzanie funkcji usługowej i obsługi takiej funkcji z ulicy Szkolnej

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647), art. 7, ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga, co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

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

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

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

§ 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.

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Jabłonna
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ze względu na zmiany przepisów, uwzględnienie uwag i zmiany w projekcie planu, ponowiona została procedura zaopiniowania i uzgodnienia z Prezydentem Miasta Stołecznego Warszawy, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

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

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

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

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

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

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ul. Modlińskiej i skrzyżowań S1 i S2 obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r.