



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 maja 2014 r.

Poz. 5065

UCHWAŁA NR XLII/452/2014 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 26 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2013, poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIV/481/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna, oraz uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLII/451/2014 z dnia 26 marca 2014r. zmieniającą uchwałę nr LIV/481/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 czerwca 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna 2014, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy: północna granicy działek o nr ewid. 898/5, 898/2 – ul. Modlińska; od zachodu: zachodnia granica działki o nr ewid. 783 – ul. Parkowa i granica obrębu PAN Jabłonna; od południa: zachodnia granica działki o nr ewid. 1813, południowa granica działek o nr ewid. 1831, 1829, 1827, 1825, południowa granica działki o nr ewid. 1712; od wschodu: granica administracyjna gminy Jabłonna.

§ 2. 1. Integralną częścią planu 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 odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 2003 r.

2. W planie nie określa się:

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

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MW/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MN/U;
- 5) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem: U/MN;
- 6) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodziną oznaczony symbolem: U/MW;
- 7) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
- 8) teren usług oświaty oznaczony symbolem: UO;
- 9) teren usług sportu i rekreacji oraz turystyki oznaczony symbolem: US/UT;
- 10) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
- 11) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZU;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: WS;
- 13) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: WSR;
- 14) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: KPJ;
- 15) teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej oznaczony symbolem: KDGP;
- 16) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 17) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 18) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;
- 19) teren infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczony symbolem: IT;

20) teren infrastruktury gazowniczej oznaczony symbolem: IG.

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) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) dominanta architektoniczna;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 7) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 8) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;

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

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) granica strefy tarasu nadzalewowego;
- 4) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 6) słupowa stacja transformatorowa;
- 7) gazociąg średniego ciśnienia;
- 8) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 9) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 10) granica strefy ochrony urbanistycznej WOCHK;
- 11) oś drogi;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) granica administracyjna gminy.

§ 5. 1. Ilekcioć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "dach płaski" należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 10°;
- 2) "dominanta architektoniczna" należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną.
- 3) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) "nośnik reklamy" należy przez to rozumieć urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 6) "wskaźnik intensywności zabudowy" należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;

- 7) „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;
- 8) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 9) „powierzchnia zabudowy” należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 10) „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;
- 11) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 12) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 13) „przeznaczenie towarzyszące” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 14) „reklama” należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 15) „szyld” należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej
- 16) „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;
- 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;
- 18) „zabudowa pierzejowa” – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków zamykających jedną stronę ulicy lub placu;

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

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;

- b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokalu i/lub działek, na której jest prowadzona;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnym z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia)
z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: ZL, WS, WSR, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ;
- 8) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MN, MNi, MW, MW/U, UO pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: MN/U, U/MW, U/MN, U, US/UT pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamowego 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² na terenach US/UT, U/MW, 18m² na terenach MN/U, U/MN, U;
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków za wyjątkiem reklam remontowo – budowlanych,
- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;
- na terenach: IK, ZU, ZL, WSR, WS, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ;

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

- a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- c) 3 miejsc postojowych na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych;
- e) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- f) 5 miejsc postojowych na 10 jednoczesnych użytkowników na terenach usług sportu i rekreacji;
- g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- h) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu należy lokalizować w ramach działki;

10) ustala się:

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenów MN, MN/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla terenów MW, MW/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$;
 - b) równolegle do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy:
- a) wydzielona działka będzie przylegać do placów do zawracania;
 - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
4. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w następujący sposób:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej przyśpieszonej wyłącznie o charakterze skrzyżowań sieci;
 - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
 - b) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 35m;
 - c) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenem ciągu komunikacyjnego oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów sieci;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej min. Ø 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. Ø110;
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w przydomową oczyszczalnię ścieków;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
 - e) w przypadku powstania ścieków przemysłowych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
 - f) dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;

- b) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się budowę sieci gazowej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazową;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu płynnego dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: MN, MN/U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: 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.

Rozdział 3.

Ustalenie szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzoną.

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

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 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 mieszkalną, jeżeli na działce znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 70% - na działkach zlokalizowanych na terenie WOCHK;
 - b) 50% - na działkach w całości zlokalizowanych poza terenem WOCHK;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45° ;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.MN z terenów: 1.KDD, 2.KDD, 2.KPJ;
 - b) 2.MN z terenów: 1.KDD, 2.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ;
 - c) 3.MN z terenów: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu: 1.MN/U;
 - d) 4.MN z terenów: 3.KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenów: 2.MN/U, 1.U/MN;
 - e) 5.MN z terenów: 2.KDD, 3.KDD, 3.KDW, 2.KDW, 1.KDW, 3.KPJ, 7.KPJ oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu: 1.UO, 2.U/MN, 3.U/MN, 3.MN/U, 4.U/MN, 4.MN/U;
 - f) 6.MN poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu 6.U/MN, 7.MN/U, 7.U/MN;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren 5.MN częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz w granicach strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - 1) tereny: 1.MN, 2.MN i 3.MN częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 800 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 500 m²;

c) minimalna szerokości frontu działki pod zabudowę w układzie wolno stojącym: 15 m;

d) minimalna szerokości frontu działki pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 13 m;

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

- 1) tereny: 2.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, handlu hurtowego, gastronomii i rozrywki, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:

- a) infrastruktura techniczna;
- b) zieleń urządzonej.

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

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na działkach znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 7.MN z terenu: 5.KPJ;
 - b) 8.MN z terenu: 4.KPJ;
 - c) 9.MN z terenu: 7.KPJ;
 - d) 10.MN z terenu: 7.KPJ;
 - e) 11.MN z terenu: 8.KPJ;
 - f) 12.MN z terenu: 1.KDGP - drogi serwisowej obwodnicy Jabłonna;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz w granicach strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren 8.MN oraz częściowo teren 11.MN znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia: 2000 m²
- b) minimalna szerokość frontu: 20 m;

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

- 1) teren 12.MN znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu, w odległości 40 m od granicy terenu KDGP, w jej zasięgu:
 - a) 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;

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzoną.

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

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne: 12 m;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się stosowanie: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.MW z terenów: 3.KDD, 2.KDW;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu: 20 m;

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- b) dojazdy;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) zieleń urządzonej.

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

1) ustala się lokalizowanie:

- a) zabudowy: mieszkaniowej i usługowej, mieszkaniowo – usługowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- b) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- c) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na działkach znajduje się już budynek o takiej funkcji;

3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne: 9 m;
- b) mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym): 12 m;
- c) gospodarczej i garażowej: 6 m;

6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

7) ustala się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;

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

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

10) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 6.MN/U i 7.MN/U z terenu: 1.KDL;
- b) 4.MN/U i 5.MN/U z terenów: 1.KDL i 1.KDW;
- c) 8.MN/U z terenów: 1.KDL i 7.KPJ.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren 8.MN/U w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) oraz w granicach strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren 1.MN/U częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku wpisanego do rejestru zabytków (nr 1037/40), w jego zasięgu wszelkie działania wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia: 900 m²;
- b) minimalna szerokość frontu: 20 m;

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

- 1) teren 3.MN/U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) teren 8.MN/U znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu, w odległości 40 m od granicy terenu KDGP, w jej zasięgu:
 - a) 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;
 - b) zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, usług handlu hurtowego i rozrywki.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.MW/U** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów małej architektury
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych za budynkiem mieszkalno-usługowym;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowo-usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym): 12 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 6) ustala się zachowanie geometrii i spadku dachu istniejącego budynku mieszkalno-usługowego;
- 7) ustala się stosowanie dachów budynków gospodarczych i garażowych o geometrii: dwuspadowej lub wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 32° - 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: szarości;

10) ustala się zjazdy do działek z terenu: 1.KDL;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku wpisanego do rejestru zabytków (nr 1037/40), w jego zasięgu wszelkie działania wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia: 1200 m²;

b) minimalna szerokość frontu: 30 m;

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

1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.U/MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) towarzyszące:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

b) dojazdy;

c) infrastruktura techniczna;

d) zieleń urządzoną.

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

1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy pierzejowej od ulicy Modlińskiej;

2) ustala się lokalizowanie:

a) zabudowy w formie budynków wolno stojących od ulicy Parkowej;

b) garaży oraz parkingów wielopoziomowych wyłącznie jako integralnych części budynków mieszkalnych i usługowych;

c) parkingów naziemnych;

d) obiektów małej architektury;

3) nakazuje się realizację usług w parterach budynków od strony ul. Modlińskiej;

4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne : 12 m - dla budynków i ich części nie będących dominantami architektonicznymi

b) 4 kondygnacje nadziemne: 15 m - dla budynków i ich części będących dominantami architektonicznymi, stanowiącymi 30% powierzchni zabudowy, w obszarze wskazanym na rysunku planu;

- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45° ;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się zjazd do działek z terenu 1.KDD;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku wpisanego do rejestru zabytków (nr 1037/40), w jego zasięgu wszelkie działania wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

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

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia: 1200 m^2 ;
- b) minimalna szerokość frontu: 30 m;

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

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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN, 6.U/MN, 7.U/MN** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:

- a) lokale mieszkalne;
- b) dojazdy;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) zieleni urządzonej.

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

- 1) ustala się lokalizowanie:

- a) zabudowy: usługowej lub usługowo – mieszkaniowej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- b) budynków gospodarczych;
- c) budynków garażowych;
- d) obiektów małej architektury;
- e) 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 3 stanowiska postojowe

- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku usługowo-mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach jeżeli na działkach znajduje się już budynek usługowo-mieszkalny;
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemna: 12 m;
 - b) obiektów sportowych: 11 m;
 - c) zabudowy gospodarczej i garażowej: 6 m;
 - 7) ustala się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
 - 8) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii dla obiektów sportowych;
 - 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
 - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.U/MN z terenów: 1.KDL, 3.KDD
 - b) 2.U/MN z terenów: 1.KDL, 3.KDD;
 - c) 3.U/MN, 4.U/MN, 6.U/MN i 7.U/MN z terenu: 1.KDL;
 - d) 5.U/MN z terenu: 1.KDW;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu: 22 m,
4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 1) tereny: 2.U/MN, 4.U/MN 5.U/MN i 6.U/MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego.
- § 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.U, 2.U, 3.U, 4.U** ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
 - 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemna: 12 m;
 - b) obiektów sportowych: 11 m
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów: płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów, z wykluczeniem dachów płaskich, w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala stosowanie dachów o dowolnej geometrii dla obiektów sportowych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) nakazuje się realizację i utrzymanie pasa zwartej zieleni izolacyjnej wysokiej, w formie żywopłotu o minimalnej szerokości 1,5 m na terenie 4.U wzdłuż granic działek sąsiadujących z działkami o przeznaczeniu mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.U z terenu: 2.KDD;
 - b) 2.U z terenów: 1.KDL, 3.KDD;
 - c) 3.U z terenu: 1.KDL;
 - d) 4.U z terenu: 1.KDL.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: 1200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu: 20 m;

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

- 1) tereny: 2.U, 3.U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) teren 4.U znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w odległości 40 m od granicy terenu KDGP, w jej zasięgu:
 - a) 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;

- b) zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego, stacji paliw;
- 4) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych na terenie 4.U;

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

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy
 - a) usługowej: 2 kondygnacje nadziemne: 10 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 6) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 7) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) ustala się zjazd do działek z terenu: 3.KDD

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: 2000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu: 20 m;

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.US/UT, 2.US/UT, 3.US/UT** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
 - b) zabudowa usług turystyki.
- 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;

- b) zieleń urządzona;
- c) zbiorniki wodne.

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

- 1) ustala się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 10m
 - b) dla obiektów sportowych: 14 m
 - c) gospodarczej: 6 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się zjazdy do działek z terenu 4.KDD, oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenów: 1.US/UT i 3.US/UT;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Szczegółowe zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia: 20.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu: 200 m;

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

- 1) teren 1.US/UT oraz częściowo tereny 2.US/UT i 3 US/UT znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **4.US/UT** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

- a) zabudowa usług sportu i rekreacji;
- b) zabudowa usług turystyki.

2) towarzyszące:

- a) infrastruktura techniczna;
- b) zieleń urządzona;

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

1) ustala się lokalizowanie:

- a) budynków gospodarczych;
- b) obiektów małej architektury;

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) usługowej: 9 m;
- b) gospodarczej: 6 m;

5) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45° ;

6) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;

7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

9) ustala się zjazdy do działek z terenu 9.KPJ;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Szczegółowe zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m^2 ;
- b) minimalna szerokość frontu: 90 m;

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

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

- a) ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakazuje się trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.IT** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z telekomunikacją.
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budowli: 35 m;
- 4) ustala się zjazd do działek z terenu: 6.KPJ.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: teren infrastruktury gazowniczej;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna (niezwiązana z gazownictwem);

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

- 1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 5) ustala się zjazd do działek z drogi serwisowej drogi krajowej 61 - 1.KDGP.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.ZU, 2.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 5.ZU, 6.ZU** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zieleń urządzona;

2) towarzyszące:

a) ścieżki rowerowe i piesze;

b) infrastruktura techniczna;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

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

1) teren 5.ZU oraz częściowo tereny 1.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 6.ZU znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: las

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) i w granicach strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK), w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.WSR, 2.WSR** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe rowy melioracyjne;

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

2) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.WS** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

1. przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;

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

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się: powiązanie od północy z „Obwodnicą Jabłonna”, od południa z ul. Modlińską na terenie m.st. Warszawy;
- 2) w zakresie szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ustala się: szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 25-39m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **1.KDL** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej, (1/2) oznaczona na rysunku planu: 1.KDL jako droga gminna – ul. Modlińska;
- 2) towarzyszące:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;

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

- 1) w zakresie szerokość drogi w liniach rozgraniczających, ustala się: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) droga publiczna klasy dojazdowej, (1/2) oznaczona na rysunku planu: 1.KDD jako droga gminna – ul. Parkowa;
- b) droga publiczna klasy dojazdowej, (1/2) oznaczona na rysunku planu: 2.KDD jako droga gminna – ul. Wygonowa;
- c) droga publiczna klasy dojazdowej, (1/2) oznaczona na rysunku planu: 3.KDD jako droga gminna – ul. Piaskowa;
- d) droga publiczna klasy dojazdowej, (1/2) oznaczona na rysunku planu: 4.KDD jako droga gminna;

2) towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleń urządzone.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie obustronnie chodników;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: 4.KDD w całości oraz tereny: 1.KDD, 2.KDD częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) teren: 4.KDD w całości znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny: 4.KDD w całości oraz tereny: 1.KDD, 2.KDD częściowo znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny: 2.KDD, 3.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym
- 2) teren 4.KDD częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

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.KDD, 3.KDD powiązanie od północy z ulicą Modlińską;
- b) dla terenu 4.KDD, powiązanie od południa z ul. Kępa Tarchomińska na terenie m.st. Warszawy;

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

- a) dla terenu: 1.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- b) dla terenów: 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu: 1.KDW, 3.KDW;
- b) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu: 2.KDW – ul. Niwna;

2) towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) infrastruktura techniczna;

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 1) tereny: 1.KDW, 3.KDW częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym

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

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

- a) dla terenów: 2.KDW, 3.DKW szerokości dróg w liniach rozgraniczających 8 m;
- b) dla terenu: 1.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m;

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny;

2) towarzyszące:

- a) obiekty małej architektury;
- b) infrastruktura techniczna;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny: 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ oraz częściowo teren 3.KPJ, 7.KPJ znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

- 2) tereny: 4.KPJ, 5.KPJ, 8.KPJ oraz częściowo tereny 3.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny: 4.KPJ, 9.KPJ oraz częściowo teren 6.KPJ znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

- 1) tereny 6.KPJ, 9.KPJ częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

- a) dla terenu: 1.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu: 2.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu: 3.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m;
- d) dla terenu: 4.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,5 m;

- e) dla terenu: 5.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4,5 m;
- f) dla terenu: 6.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu: 7.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla terenu: 8.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- i) dla terenu: 9.KPJ szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 5.

Przypisy końcowe

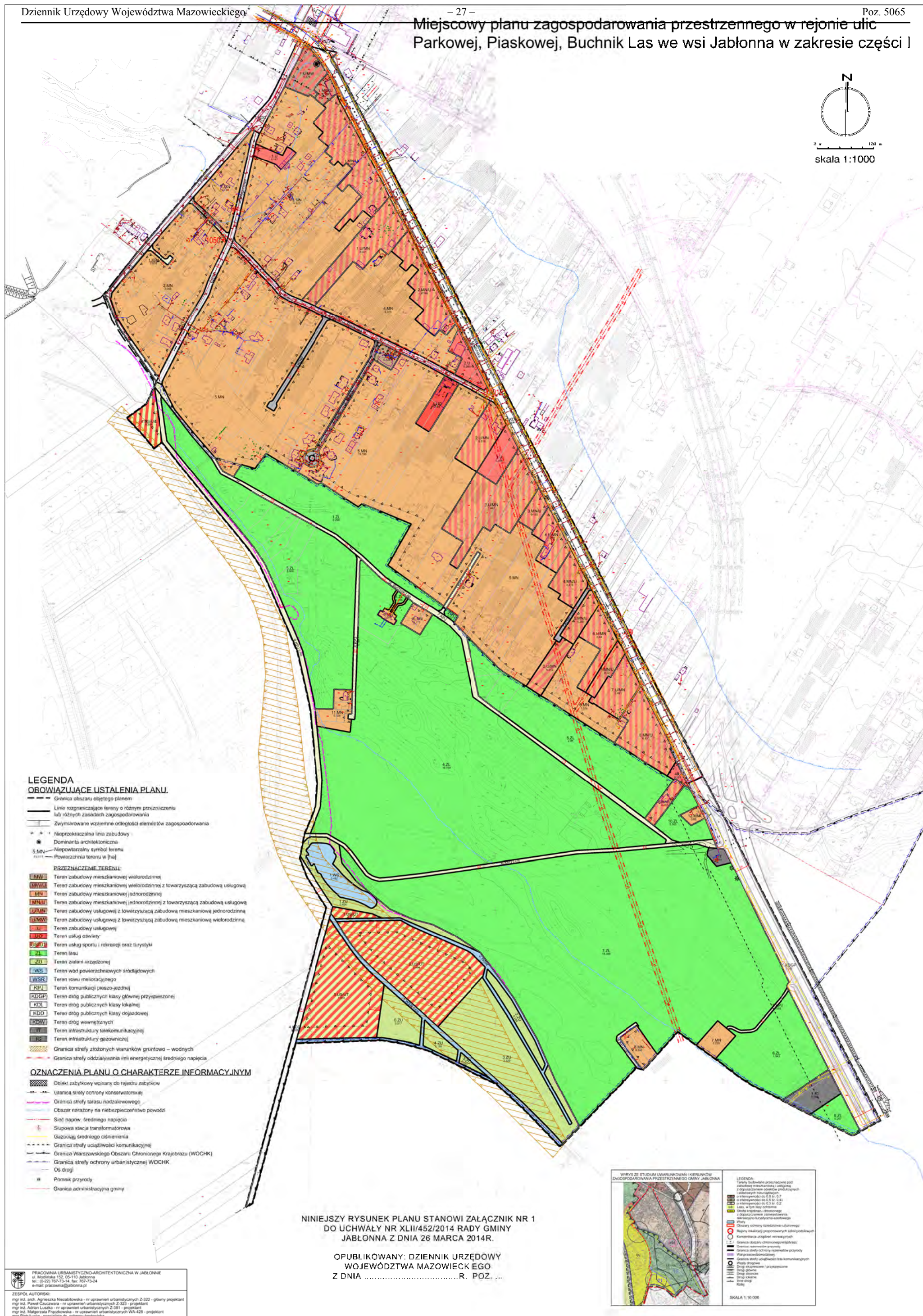
§ 29. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Kowalik



OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Z DNIA R. POZ.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA W JABŁONNIE
ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna
tel.: (0-22) 767-73-14, fax: 767-73-24
e-mail: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORÓW:
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabłowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - główny projektant
mgr inż. Paweł Czuczawa - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant
mgr inż. Adrian Łuska - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - projektant
mgr inż. Małgorzata Prackowska - nr uprawnień urbanistycznych WA-428 - projektant
mgr Piotr Łuska - specjalista ds. ochrony środowiska

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLII/452/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 2014r.

Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego

28

Poz. 5065

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej i Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I

Nieuwzględnione uwagi wniesione po pierwszym włożeniu do publicznego wglądu

LP.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7	8	11
1	1	25.04.2012	1. przeznaczenie terenu działki w całości pod zabudowę mieszkaniową	1879	9.MN, 4.ZL		•		•	Teren działki, zgodnie z ewidencją gruntów, jedynie w części B może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część figuruje w ewidencji gruntów jako Ls nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
			3. zaprojektowanie w projekcie planu niezbędnych elementów infrastruktury technicznej (droga, wodociąg, kanalizacja, oświetlenie)	1879	9.MN, 4.ZL		•		•	W projekcie planu można zapisać jedynie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
			4. uwzględnienie w projekcie planu zbiornika na gaz płynny LPG zgodnie z decyzją Starosty Legionowskiego				•		•	Teren działki jedynie w części B (zgodnie z ewidencją gruntów) może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część figuruje w ewidencji gruntów jako Ls nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zbiornik na gaz płynny LPG można lokalizować zgodnie z wydaną decyzją Starosty Legionowskiego
			5. wprowadzenie możliwości parcelacji działki				•		•	Teren działki jedynie w części B (zgodnie z ewidencją gruntów) może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część figuruje w ewidencji gruntów jako Ls nie uzyskała zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
			6. Błędne oznaczeniu budynku na mapie „w bud”, budynek został już wybudowany i zinwentaryzowany				•		•	Jest to treść mapy zasadniczej, a nie ustalenie mpzp
			9. zmiana przeznaczenia z ciągu pieszo-jezdnego na drogę wewnętrzną z pełną infrastrukturą		7.KPJ		•		•	Ciąg pieszo-jezdny obsługuje jedynie kilka nieruchomości, przebiega przez grunty leśne i został wydzielony o szerokości min. 5,5m z jak najmniejszą ingerencją w grunty leśne. W projekcie planu można zapisać jedynie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
2	7	07.05.2012	Pozostawienie zaprojektowanej drogi 1.KDW	870	1.KDW		•		•	Uwzględniona uwagi większości osób dotyczącą likwidacji drogi

3	Dziennik Urzędowy 17	18.05.2012	Województwa Mazowieckiego 1. zaprojektować kablową linię energetyczną	866/4, 864, 867, 866/3, 865	29 – 4.U		•	•	W projekcie planu można zapisać jedynie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
4	19	24.05.2012	4. zwiększenie współczynnika zabudowy	866/4	3.U/MN		•	•	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna
5.	20	28.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
6	21	28.05.2012	1. Zaprojektowanie drogi od działki do ul. Buchnik Las	867	1.ZL		•	•	Działka przylega do ul. Modlińskiej
			4. dopuszczenie do budowy kilku domów na jednej działce oraz dowolnego usytuowania garaży na niej		1.U/MN, 5.MN (3.U/MN, 5.MN)		•	•	Zasady zagospodarowania działek ustalone w projekcie planu przyjęte są jak dla innych terenów na terenie Gm. Jabłonna. Zasady te kształtują racjonalne zagospodarowanie terenu.
			5. zmniejszenie wielkości działki do 400-500m ²		U, U/MN, MN		•	•	Uwaga nieuwzględniona we względu na istniejący stan zagospodarowania i braku ustalonej komunikacji wewnętrznej
			6. zwiększenie współczynnika zabudowy dwukrotnie				•	•	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna
			7. dopuścić zabudowę na terenach leśnych		1.ZL, 2.ZL		•	•	Grunty są własnością Skarbu Państwa, Nadleśnictwo Jabłonna wykonujące prawo własności wnioskowało o nie wprowadzanie w planie zmian dotyczących gruntów leśnych
7	26	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
8	27	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
9	29	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
10	30	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
11	31	31.05.2012	1. Zaprojektowanie ciągu pieszo-jezdnego od granicy działki do ul. Buchnik Las	866/2	1.ZL		•	•	Działka ma dojazd od ul. Modlińskiej
			3. Zmiana lokalizacji drogi Buchnik Las i przeniesienia jej wzdłuż działek graniczących z linią lasu Buchnik		1.ZL, 2.ZL, 5.ZL		•	•	Zbyt duża ingerencja w grunty leśne o zmiennym ukształtowaniu, działki mają dostęp do ul. Modlińskiej i Piaskowej

	Dziennik Urzędowy	Województwa Mazowieckiego		- 30 -					Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
12	32	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	
13	33	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
14	34	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
15	35	31.05.2012	1. skomunikowanie działek z ulicą Buchnik Las	862/1, 862/2,	6.MN, 5.MN, 6.KDW, 1.ZL, 7.KPJ (5.MN)		•	•	Zbyt duża ingerencja w grunty leśne o zmiennym ukształtowaniu, działki mają dostęp do ul. Modlińskiej i Piaskowej
			2. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej		6.MN, 5.MN (5.MN)		• częściowo	• częściowo	Dopuszczenie tylko zabudowy bliźniaczej
			3. zmniejszenie normatywu działek				•	•	Przy likwidacji projektowanych dróg wewnętrznych nie jest zasadne zmniejszenie powierzchni działek.
			4. przeznaczyć tereny pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową		1.ZU		•	•	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna. Teren leży w strefie OU, gdzie funkcją dominującą jest ochrona ekosystemów rzecznych i dolinnych dużej rzeki oraz walorów krajobrazowych, a funkcją uzupełniającą: turystyka, jedynie w formie mało uciążliwej dla środowiska (turystyka rowerowa, konna, piesza)
16	36	31.05.2012	2. zwiększenie współczynnika zabudowy do 1,0	672/1, 672/2, 672/3, 673/3, 673/4, 673/3, 716/5	1.MW/U (1.U/MW)		•	•	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna
			5. zmiana zapisów dotyczących kolorystyki				•	•	Ustalenia kolorystyki przyjęte są jak dla innych terenów na terenie Gm. Jabłonna.
17	37	31.05.2012	1. zwiększenie współczynnika zabudowy do 1,0	672/1, 672/2, 672/3, 673/3, 673/4, 673/3, 716/5	1.MW/U (1.U/MW)		•	•	Niezgodne ze Studium Gminy Jabłonna
			4. zmiana zapisów dotyczących kolorystyki				•	•	Ustalenia kolorystyki przyjęte są jak dla innych terenów na terenie Gm. Jabłonna.
18	38	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę

19	Dziennik Urzędowy	39	31.05.2012	Województwa Mazowieckiego		-31-	1 KPR (9.KPJ)						Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
20	40	31.05.2012	2. zmiana ciągu pieszo-rowerowego na drogę publiczną						•			•	
20	40	31.05.2012	2. brak zgody na zapis: lokalizowanie wyłączenie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej	882/1	3.MN/U				•			•	Zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są wymogami ustawowymi
			3. brak zgody na zapis: lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej						•			•	
			4. brak zgody na zapis: minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej na działce budowlanej 50%						•			•	
			5. brak zgody na zapis: stosowanie kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości						•			•	
			6. brak zgody na zapis: utrzymanie łącznej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie 6m ²						•			•	
			7. brak zgody na zapis: zakazuje się lokalizowania reklam na ogrodzeniach						•			•	
			8. brak zgody na zapis: zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów						•			•	
			9. Brak zgody na budowę drogi 1.KPR	1762, 1761	1.KPR (9.KPJ)				•			•	Jest to wydzielona działka we władaniu gminy

Nieuwzględnione uwagi wniesione po drugim włożeniu do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	1	16.08.2012	1. Wprowadzenie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 4m od działki do drogi 7.KPJ	867	3.U/MN, 5.MN		•		•	Działka ma obsłużyć komunikacyjną od strony ul. Modlińskiej
			3. Dopuszczenie budowy na jednej działce kilku domów oraz dowolnego usytuowania garaży				•		•	Zasady zagospodarowania działek ustalone w projekcie planu przyjęte są jak dla innych terenów na terenie Gm. Jabłonna. Zasady te kształtują racjonalne zagospodarowanie terenu.
			4. Zmniejszenie normatywu działki budowlanej do 400-500m ²				•		•	Uwaga nieuwzględniona we względu na istniejący stan zagospodarowania i braku ustalonej komunikacji wewnętrznej

		Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego	5. Zwiększenie współczynnika zabudowy dwukrotnie		32 U, U/MN, MN		•	•	Nie zgodne ze Studium Gminy Jabłonna Poz. 5065
2.	2	16.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
3.	4	21.08.2012	Przeznaczenie terenu działki pod funkcję usługową (magazyny, przechowywanie chłodnicze)	763/1	1.MN/U		•	•	Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej
4.	5	21.08.2012	1. zwiększenie intensywności zabudowy do 1.0	672/3, 673/4, 673/6, 716/5	1.U/MW		•	•	Nie zgodne ze Studium Gminy Jabłonna
5.	6	21.08.2012	3. zwiększenie intensywności zabudowy do 1.0	672/3, 673/4, 673/6, 716/5	1.U/MW		•	•	Nie zgodne ze Studium Gminy Jabłonna
6.	7	21.08.2012	Przywrócenie prawa zabudowy jednorodzinnej na działce leśnej	1882/1	5.ZL		•	•	Nie zgodne ze Studium Gminy Jabłonna
7.	8	21.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
8.	9	21.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje żadnych terenów przeznaczonych pod zabudowę
9.	10	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
10.	11	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
11.	12	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę

	Dziennik Urzędowy	Województwa Mazowieckiego		– 33 –					Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje żadnych terenów przeznaczonych pod zabudowę
12.	13	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	
13.	14	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
14.	15	22.08.2012	3. zmiana kategorii drogi na publiczną, gminną KDL lub KDD		1.KPR (9.KPJ)		•	•	Przeznaczenie jedynie pod ciąg pieszo-jezdny. Droga nie obsługuje terenów przeznaczonych pod zabudowę
15.	17	22.08.2012	Przedłużenie drogi 3.KPJ do ul. Modlińskiej, zgodnie ze służebnością na działce o nr ew. 869/4	869/4	3.KPJ		•	•	Dojazd zapewniony od terenu 7.KPJ – Buchnik Las
16.	18		3.wprowadzenie zapisów: - dalsza gazyfikacja obszaru będzie możliwa, o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego - gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy - podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy - dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw - warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa: Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r.				•	•	Plan nie wprowadza ustaleń, które wynikają wprost z przepisów odrębnych
17.	22	24.08.2012 (po terminie)	Przeznaczeni terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej	886/2	6.U/MN (7.MN/U)		• częściowo	• częściowo	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową jedynie wolno stojącą

Nieuwzględnione uwagi wniesione po trzecim włożeniu do publicznego wglądu

Poz. 5065

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1		2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	5	11.12.2013	Przeznaczenie działki zabudowę mieszkaniowo-usługową MN/U	870	5.MN		•		•	Z uwagi na sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową i składane uwagi aby nie zabudowę usługową nie dopuszczać w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej
2	7	16.12.2013	Sprzeciw wobec planowaniu wytyczenia drogi publicznej	1876/8	7.KPJ		•		•	Droga jest wytyczona na terenie będącym we władaniu Gminy Jabłonna
3	9	20.12.2013	Zmniejszenie terenu 3.U/MN do granic działek 866/5, 866/2, 869/7, 869/10	867	3.U/MN		•		•	Działka o nr ew. 867 jest obecnie zabudowana szklarnią i na wniosek właściciela została przeznaczona pod funkcję U/MN. Działka obsługiwana jest od ul. Modlińskiej i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową
4	10	20.12.2013	1.Zmian zapisu „granica strefy uciążliwości komunikacyjnej” na „granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej		12.MN, 4.U		•		•	Zgodnie ze Studium „granica strefy uciążliwości
			2.Sformułować iż granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej ma charakter orientacyjny				•		•	Niezgodne z zasadami sporządzania mpzp
			3. usunięcie zapisu „w odległości 40m od granicy terenu KDGP				•		•	Wynika to z rysunku mpzp który jest integralną częścią planu
			4. usunięcie zapisów: zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w strefie uciążliwości komunikacyjnej		4.U		•		•	Taka forma zapisów została uzgodniona i nie ma sprzeciwu właścicieli działek. Nie ma możliwości na tym etapie likwidacji tych ustaleń. Zapisy plan ustanawiają zakazy zabudowy i są wprowadzone ze względu na położenie działek.
			5.usunięcie zapisów: zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego, stacji paliw				•		•	
			6.usunięcie zapisów: zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych na terenie 4.U;				•		•	
5	14	23.12.2013 (19.12.2013)	1.Przeznaczenie większej części działki pod US/UT	1655/1	3.US/UT, 6.ZU, 4.ZU		•		•	Obecna wielkość terenu przeznaczonego pod US/UT jest wystarczająca do racjonalnego zagospodarowania
			2.Możliwość wybudowania obiektów oświatowych, leczniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				•		•	Studium dopuszcza zainwestowanie rekreacyjno-turystyczno-sportowe nie dopuszcza innych form zabudowy np. mieszkaniowej, oświatowej czy zdrowotnej

		Dziennik Urzędowy	3. Zwiększenie intensywności zabudowy na min. 0,5 i wysokości zabudowy na min. 16m		- 35 -		•		•	Obecne parametry są wystarczające do racjonalnego zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego.
6	15	23.12.2013 (19.12.2013)	1. Przeznaczenie całych działek pod US/UT z możliwością wybudowania obiektów oświatowych, leczniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1643/9, 1643/10	2. US/UT, 3. ZU,		•		•	Obecna wielkość terenu przeznaczonego pod US/UT jest wystarczająca do racjonalnego zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego.
			2. zwiększenie wysokości zabudowy dla usług turystyki czy oświaty na min. 16m				•		•	
			3. Ustalić bezpośredni zjazd do działki 1643/10 z 6.KPJ	1643/9, 1643/10, 1687, 1920,	2. US/UT, 1. ZU, 3. ZU, 1. WS		•		•	Obecnie zaproponowany dojazd nie narusza użytków leśnych, wnioskowany przebieg dojazdu biegłby po terenie leśnym, co nie jest możliwe do wprowadzenia na tym etapie
			4. Zwiększenie intensywności zabudowy na min. 0,5				•		•	Obecne parametry są wystarczające do racjonalnego zagospodarowania
			5. dopuścić zabudowę mieszkaniową	1687, 1920	1. ZU, 1. WS		•		•	Terren wody - staw Niwka

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLII/452/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 2014r.**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi 1KDD (chodnik, pobocze)	560 mb
2.	budowa cz. drogi 2KDD (chodnik, pobocze)	480 mb
3.	budowa cz. drogi 3KDD (chodnik, pobocze)	540 mb
4.	Budowa drogi 4.KDD	670 mb
5.	wodociąg	1465 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

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 28 czerwca 2006r. nr LIV/481/2006 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna.

Podstawowym celem planu było ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów jego zagospodarowania i zabudowy, a co za tym idzie określenie parametrów przestrzennych i estetycznych, które wpłyną na polepszenie wizerunku wsi Jabłonna. Plan miejscowy umożliwia również uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zwiększa wymagania dotyczące standardów zabudowy i zagospodarowania.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 28 listopada 2007r., oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 26 marca 2009r. W przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony.

W dniu 5 listopada 2007r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 3 grudnia i 8 grudnia 2009r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym.

W dniu 28 października i 9 listopada 2009r. odbyły się posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu nie wydała opinii, sporządziła jedynie protokół z posiedzenia.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 5 maja 2010r. i do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 9 sierpnia 2010r. oraz ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w dniu 13 lipca 2010r. oraz w dniu 12 lutego 2013r. i 31 października 2013r. projekt planu został ponownie uzgodniony z instytucjami. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Projekt planu uzyskał decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 2.1479 ha gruntów rolnych klasy III, decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,1160 ha na cele nieleśne oraz decyzję Ministra Środowiska wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne pow. 1,1225 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 kwietnia 2012r. do dnia 15 maja 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w wyznaczonym terminie wpłynęło 113 uwag, z czego 38 zostało uwzględnionych, a 75 zostało nieuwzględnionych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 13 lipca 2012r. do dnia 6 sierpnia 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w wyznaczonym terminie wpłynęło 55 uwag, z czego 5 zostało uwzględnionych, a 50 zostało nieuwzględnionych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 14.11.2013r. do dnia 05.12.2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w wyznaczonym terminie wpłynęły 32 uwagi, z czego 6 zostało uwzględnionych, a 26 zostało nieuwzględnionych.

Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

W ostatecznej wersji projektu planu w trakcie trzech wyłożeń, 134 uwagi zostały nieuwzględnione.

Po rozpatrzeniu uwag do ostatniego wyłożenia, stwierdzono, że projekt planu nie wymaga ponownego wyłożenia i przedstawiono go do uchwalenia na sesji dnia 29.01.2014r.

W związku z nieuchwaleniem planu na sesji Rady Gminy Jabłonna w dniu 29 stycznia 2014r., w dniu 26 marca 2014 r podjęto uchwałę o zmianie uchwały nr LIV/481/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia

28 czerwca 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna.

Podjęta uchwała dzieli projekt planu w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna na dwie części (I i II).

Część I projektu nie wymaga ponownego wyłożenia, dlatego przedstawia się ją do uchwalenia.

Celem planu jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie struktury funkcjonalno–przestrzennej.

W ostatecznej wersji projektu planu obejmującego część I nie zostało uwzględnionych 79 uwag.

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

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647 z późn zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna są zgodne z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności do 0,3 śr. 0,2 oraz obszar chronionego krajobrazu z terenami leśnymi i otwartymi z dopuszczeniem zainwestowania rekreacyjno – turystyczno – sportowego.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłóca ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U Nr 199 poz. 1227 z późn zm.).