



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 10 lutego 2014 r.

Poz. 1285

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/415/2013**

**RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 18 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/107/2003 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów i uchwałą Nr XXX/334/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna południowo – wschodniej części wsi Chotomów w zakresie działek o nr ewid. 610, 614, 616, 618/2, 618/3, 148/6, 145/4, 145/7, 145/8, 145/5, 145/6, 145/3, 142/1, 142/2, 139, 136/1, 136/2, 133/2, 617/3, 146, 143, 201/2, 201/3, 201/4, 155/12, 155/14, 149, 147, 144, 141/7, 152 i cz. 583/1 położonych we wsi Chotomów, oraz uchwałą nr XXXVII/401/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 listopada 2013 r zmieniającą uchwałą nr XIV/107/2003 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 października 2003 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna południowo – wschodniej części wsi Chotomów stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje.

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów, zwany dalej "planem".**

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy: wzdłuż północnej granicy działek: 607/1, 604, 596, 595/1, 591, 586/1; od wschodu : granica administracyjna gminy Jabłonna; od południa: granica obrębu wsi Chotomów; od zachodu: zachodnia granica działek: 129/7, 132/6, 135/12, 138/19, 138/17, 138/16, 141/16, 141/15, 141/16, 141/13, 141/12, 141/11, 141/10, 141/9, 201/5, 140/25, 140/18, 140/24, północna granica działek 140/24, 140/12, 137/10, zachodnia granica działek 134/11, 133/20, 133/19, 133/18, 133/17, 133/16, 133/15, 133/14, 133/13, 133/12, 133/11, 133/10, 133/9, 133/8, 133/7, 133/6, 133/5, 133/4, 133/3, 617/6, 617/10, północna granica działek 617/10, 617/9, zachodnia granica działek 612/7, 612/3, 612/2, 612/1, 611/3, 611/2, 611/1, 607/6, 607/5, 607/2, 607/1.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

**§ 3. 1. W planie określa się:**

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

**2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony symbolem: MNi;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczony symbolem: MNL;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MN/U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem: MN-U;
- 6) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem: U/MN;
- 7) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: US;
- 8) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 9) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 11) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: KPJ;
- 12) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;
- 13) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem: IE.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 5) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 6) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej linii kolejowej;
- 7) przepompownia ścieków – projektowana;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 9) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 2) sieć kablowa średniego napięcia;
- 3) słupowa stacja trafo – istniejąca;
- 4) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) oś drogi;
- 6) granica administracyjna gminy.

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

- 1) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 4) "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;
- 5) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu lub na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 6) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie własnym inwestycji, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu inwestycji;
- 7) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 9) "teren" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 10) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 11) "reklama" należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;

- 12) "szyld" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 13) „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.

## **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 nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich odbudowy i przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, z wyłączeniem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;
- 7) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnym z dopuszczeniem ich wycofania w głąb działek do 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) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekannej siatki drucianej;
  - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: KDZ, KDL, KDD, KPJ, KDW;
- 10) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MN, MNi, MNL 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, MN-U, U/MN 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: 18m<sup>2</sup>;
  - c) nakazuje się indywidualne dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - d) dopuszcza się umieszczanie informacji o obiektach historycznych i turystycznych;
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
    - na ogrodzeniach;
    - na dachach obiektów;
    - na terenach: US, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KDW, IE;
- 11) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
  - b) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 12) ustala się:
- a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek nowo projektowanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
    - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
    - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
    - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
  - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum: 6m.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
  - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNi, MNL przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, MN-U, U/MN przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

5) zakazuje się lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

a) w zakresie  $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$ ;

b) równoległe do istniejących granic działek;

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

3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:

a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdy;

b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;

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

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;

- wzdłuż granic nieruchomości.

- dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;

c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;

d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;

e) 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 projektowanej sieci wodociągowej min.  $\varnothing 90$ ;

b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej min.  $\varnothing 110$ ;

b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;

c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania; za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w przydomową oczyszczalnię ścieków;

- d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstałych na obszarze planu, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
  - f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - g) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, na terenach położonych poza granicą strefy złożonych warunków grunto-wo-wodnych;
- 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 utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich odprowadzeniem do gruntu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 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;
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu płynnego dla celów bytowych i gospodar-czych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: MN, MNi, MNL, MN/U oraz 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 określony-mi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
  - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.
5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiąza-nych 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. Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 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) drogi wewnętrzne;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne - 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki; 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.KDZ, 4.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW;
  - b) 2.MN z terenów: 1.KDZ, 3.KDW;
  - c) 3.MN z terenów: 1.KDZ, 1.KPJ, 2.KPJ, 5.KPJ;
  - d) 4.MN z terenu: 1.KDZ, 5.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ, 5.KPJ, 4.KDW, 5.KDW;
  - e) 5.MN z terenów: 5.KDD, 3.KPJ, 5.KPJ, 5.KDW;
  - f) 6.MN z terenów: 5.KDD, 3.KPJ, 4.KPJ, 6.KDW, 7.KDW;
  - g) 7.MN z terenów: 3.KDL, 7.KDD, 5.KPJ, 8.KDW;
  - h) 8.MN z terenów: 7.KDD, 5.KPJ, 6.KPJ, 8.KDW;
  - i) 9.MN z terenu: 6.KPJ;



- j) 10.MN z terenów: 7.KDD, 6.KPJ, 13.KDW, 14.KDW;
  - k) 11.MN z terenów: 7.KDD, 14.KDW;
  - l) 12.MN z terenów: 7.KDD, 8.KDD, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 20m.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) tereny: 7.MN, 8.MN częściowo i tereny: 10.MN, 11.MN, 12.MN w całości 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;
  - 2) tereny: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 7.MN, 12.MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 1.MN, 2.MN, 4.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
    - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
    - c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - 2) teren 1.MN częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu,:
    - a) nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacji akustycznej w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnnych, itp. gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MNi, 2.MNi ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – intensywna;
  - 2) towarzyszące:
    - a) drogi wewnętrzne;
    - b) zieleń urządzona;
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
    - 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 lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla zabudowy w układzie wolno stojącym: 0,5;
    - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym: 0,8;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
    - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
  - 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, 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.MNi z terenów: 3.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 15.KDW, 16.KDW;
    - b) 2.MNi z terenów: 7.KDD, 8.KDD, 16.KDW, 17.KDW;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 900 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 500 m<sup>2</sup>;
    - c) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym: 20 m;
    - d) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 15 m.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) tereny: 1.MNi, 2.MNi w całości 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;
  - 2) tereny: 1.MNi, 2.MNi częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
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.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MNL, 2.MNL, 3.MNL, 4.MNL, 5.MNL, 6.MNL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
  - a) 1.MNL z terenów: 9.KDW, 11.KDW;
  - b) 2.MNL z terenów: 5.KPJ, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW;
  - c) 3.MNL z terenów: 9.KDW, 12.KDW;
  - d) 4.MNL z terenów: 9.KDW, 14.KDW;
  - e) 5.MNL z terenów: 9.KDW, 12.KDW;
  - f) 6.MNL z terenów: : 9.KDW, 14.KDW;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) dla terenów 1.MNL, 2.MNL minimalna powierzchnia: 1500m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów 3.MNL, 4.MNL, 5.MNL, 6.MNL minimalna powierzchnia 1100 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki: 25m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się zachowanie charakteru leśnego działki;
  - 2) nakazuje się na etapie projektowym uwzględnienie istniejącego cennego drzewostanu;
  - 3) nakazuje się utrzymanie uprawy leśnej na 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;
  - 4) dopuszcza się przeznaczanie maksymalnie: 300 m<sup>2</sup> powierzchni z poszczególnych działek na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
  - 5) zakazuje się wprowadzania zmian rzędnych terenów w celu ochrony wzniesień wydmowych na terenie: 1.MNL.
5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) tereny: 1.MNL, 4.MNL, 6.MNL 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.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 1.MNL, 2.MNL, 3.MNL, 4.MNL, 5.MNL, 6.MNL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
    - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
    - c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- § 10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
    - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
    - 2) towarzyszące:
      - a) lokale usługowe nieuciążliwe;
      - b) drogi wewnętrzne;
      - c) zieleń urządzona;
      - d) infrastruktura techniczna.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
      - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
      - b) zabudowy o funkcjach: mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej;
      - c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
      - d) obiektów małej architektury;
    - 2) dopuszcza się wydzielanie lokali z usługami nieuciążliwymi na 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
    - 3) zakazuje się lokalizowania usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;

- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
  - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
    - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
  - 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 9) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
  - 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
    - a) 1.MN/U z terenów: 3.KDL, 6.KDD;
    - b) 2.MN/U z terenów: 3.KDL, 6.KDD;
    - c) 3.MN/U z terenów: 7.KDD, 8.KDD;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 22 m.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) teren: 1.MN/U częściowo i tereny: 2.MN/U, 3.MN/U w całości 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;
  - 2) tereny: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 1.MN/U, 3.MN/U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
    - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
    - b) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków na minimalną wysokość – 0,80m;
    - c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

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

2) towarzyszące:

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

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

2) zakazuje się lokalizowania usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;

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

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

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
- c) gospodarczych i garażowych – 6m;

7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

8) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15<sup>0</sup> ÷ 45<sup>0</sup>;

9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

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

11) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 1.MN-U z terenu: 3.KDW;
- b) 2.MN-U z terenów: 1.KDZ, 1.KDW;
- c) 3.MN-U z terenów: 1.KDZ, 1.KDW, 2.KDW;
- d) 4.MN-U z terenów: 1.KDZ, 2.KDW;
- e) 5.MN-U z terenów: 1.KDZ, 3.KDL, 5.KPJ;
- f) 6.MN-U z terenów: 1.KDZ, 1.KPJ.

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

#### 1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej: 1000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- c) minimalna szerokość frontu działki: 22 m.

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

#### 1) tereny: 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

- a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- b) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków z funkcją mieszkalną na minimalną wysokość – 0,80m;
- c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;

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

### § 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.U/MN, 2.U/MN ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

##### 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe;

##### 2) towarzyszące:

- a) lokale mieszkalne;
- b) drogi wewnętrzne;
- c) zieleń urządzona;
- d) infrastruktura techniczna.

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

##### 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy o funkcjach: usługowej i usługowo – mieszkaniowej;
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800 m<sup>2</sup>;
- c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 3 stanowiska postojowe;
- d) obiektów małej architektury;

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

##### 3) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w ramach budynków usługowych na 40% powierzchni całkowitej budynku;

##### 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie: 1.U/MN - 0,3;
- b) na terenie: 2.U/MN - 0,8;

##### 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - a) usługowych i usługowo-mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
  - 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie  $-15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, 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 terenu: 4.KDD;
    - b) 2.U/MN z terenów: 2.KDZ, 3.KDL, 15.KDW.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 22 m.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren: 2.U/MN w całości 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;
  - 2) teren: 1.U/MN częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren: 1.U/MN częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu,:
    - a) nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacji 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;
  - 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji, w zakresie: urządzenia i gruntowe obiekty sportowe;
- 2) towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna.



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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) ustala się zjazdy do działek z terenu: 6.KPJ.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IE ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z elektroenergetyką;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna (niezwiązana z elektroenergetyką).

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 7) ustala się zjazdy do działek z terenu: 1.KDZ.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDZ, jako drogi powiatowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleni urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) obiekty małej architektury.

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

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
  - a) dla terenu: 1.KDZ (ul. Piusa), powiązanie od wschodu z drogą klasy zbiorczej - ul. Kościuszki w mieście Legionowo;
  - b) dla terenu: 2.KDZ powiązanie od południowego wschodu z istniejącą drogą klasy zbiorczej - ul. Chotomowską;

- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: 1.KDZ szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 11,5m÷12m oraz do 1,5m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);
  - b) dla terenu: 2.KDZ szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 4m÷5m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu).
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren: 1.KDZ częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (1/2), oznaczona na rysunku planu: KDL jako droga gminne;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) zieleń urządzona;
    - b) infrastruktura techniczna;
    - c) obiekty małej architektury.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) teren: 3.KDL 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;
  - 2) teren: 3.KDL częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 11,5m÷12m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) teren: 3.KDL częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

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

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDD;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) zieleń urządzona;
    - b) infrastruktura techniczna;
    - c) obiekty małej architektury.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) tereny: 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD w całości 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;

- 2) tereny: 4.KDD, 7.KDD częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
    - a) dla terenów: 4.KDD, 7.KDD powiązanie od wschodu z istniejącym układem komunikacyjnym dróg dojazdowych i lokalnych miasta Legionowa;
  - 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
    - a) dla terenu: 4.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 15m.
    - b) dla terenu: 5.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na:  $4m \div 12,5m$  oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) dla terenu: 6.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12m;
    - d) dla terenu: 7.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m i 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) dla terenu: 8.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na:  $1m \div 4,5m$  (pozostała część drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu).
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 7.KDD, 8.KDD częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;
  - 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) tereny: 13.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW w całości i tereny: 8.KDW, 14.KDW częściowo, znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny: 16.KDW, 17.KDW, 18.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:
  - 1) dla terenu: 9.KDW powiązanie od wschodu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta Legionowa;
  - 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
    - a) dla terenu: 1.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) dla terenu: 2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na:  $5m \div 7m$ ;
    - c) dla terenu: 3.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
    - d) dla terenu: 4.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
    - e) dla terenu: 5.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na:  $7,5m \div 9,5m$ ;

- f) dla terenu: 6.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 9m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu: 7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 9m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- h) dla terenu: 8.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 7m ÷ 8,5m;
- i) dla terenu: 9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10m;
- j) dla terenu: 10.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- k) dla terenu: 11.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- l) dla terenu: 12.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m;
- m) dla terenu: 13.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- n) dla terenu: 14.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m;
- o) dla terenu: 15.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8m ÷ 10m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- p) dla terenu: 16.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m ÷ 9,5m;
- q) dla terenu: 17.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 7m;
- r) dla terenu: 18.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- s) dla terenu: 19.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) tereny: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 14.KDW częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

- 1) teren: 6.KPJ 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;
- 2) teren: 5.KPJ częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
  - a) dla terenu: 5.KPJ powiązanie od wschodu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta Legionowa;

- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
- a) dla terenu: 1.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 4m÷4,5m;
  - b) dla terenu: 2.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla terenu: 3.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 4,5m÷6,5m;
  - d) dla terenu: 4.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 4,5m;
  - e) dla terenu: 5.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 6m÷8m;
  - f) dla terenu: 6.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 4,5m÷20m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 2.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

### **Rozdział 5. Przypisy końcowe**

**§ 20.** 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.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*mgr Włodzimierz Kowalik*



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/415/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 18 grudnia 2013r.  
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I

**Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia 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 w sprawie rozpatrzenia uwagi			Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	2	2010-12-08	3. Likwidacja połączenia ul. Kono pnickiej i ul. Łąkowej		9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.		
2	3	2010-12-15	Włączenie całej działki 141 do terenu objętego aktualnie przedstawionym planie zagospodarowania	141			•		•	Z uwagi na uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i określone w niej granice opracowania		
3	9	2011-01-05	1. Likwidacja połączenia ul. Kono pnickiej i ul. Łąkowej		9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.		
4	10	2011-01-07	3.Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji oraz o sprecyzowanie że przedmiotowe sieci będą lokalizowane w pasie drogowym				•		•	To nie jest usłabienie planu		
5	11	2011-01-07	4. zmniejszenie renty planistycznej do 5%	605/1			•		•			
6	16	2011-01-07	Likwidacja renty planistycznej	134/11, 135,			•		•			
7	20	2011-01-07	Likwidacja renty planistycznej	67/14	5.MNL (3.MNL)		•		•	Z uwagi, że parametr został uzgodniony na etapie występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i została wydana stosowna zgoda na takie parametry Powiązanie z Miastem Legionowo drogą o tej samej szerokości.		
			1. Zmniejszenie powierzchni biologicznej czynnej z 80% na 75 %				•		•			
			2. Zmianę o szerokości drogi na 8m		27.KDD (9.KDW)		•		•			

8	21	2011-01-07	1. Likwidacja połączenia ul. Konopnickiej i ul. Łąkowej 3. Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji oraz o sprycyzowanie ze przedmiotowe sieci będą lokalizowanie w pasie drogowym	9.KPJ (6.KPJ)	•	•	•	•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udostępnienia terenu 1 US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej. Plan nie określa czasu realizacji inwestycji.
9	24	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej			•	•	•	
10	30	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	1032/1		•	•	•	
11	31	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	1032/2		•	•	•	
12	32	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	601/5		•	•	•	
13	34	2011-01-10	1. pozostawienie obecnej szerokości ul. Ogrodowej 2. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową bez usług	11.KDL (3.KDL) 10.UJ/MN, 11.UJ/MN (2. MN/U, 2.UJ/MN)	131, 132	•	•	•	Ulica Ogrodowa na przeważającym odcinku została wydzielona i stanowi drogę lokalną o min. parametrach 12 m. Z uwagi na sąsiedztwo nieruchomości z trasa ponadlokalną.
14	35	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	164/6		•	•	•	
15	36	2011-01-10	5. dopuścić możliwość stosowania koloru dachówki czarnej 6. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10,5 m	1.MNL	71/20	•	•	•	Kolory określone dla całego obszaru gminy, istnieje możliwość stosowania koloru szarego. Wysokość ustalona dla całego obszaru w zakresie do 9m.
16	37	2011-01-10	1. pozostawienie obecnej szerokości ul. Ogrodowej 2. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową	10.UJ/MN 11.UJ/MN	2173, 2174, 2176, 2179, 2180, 2184, 2187, 2189 (134/1, 135)	•	•	•	Ulica Ogrodowa na przeważającym odcinku została wydzielona i stanowi drogę lokalną o min. parametrach 12 m. Z uwagi na sąsiedztwo nieruchomości z trasa ponadlokalną.
17	38	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej			•	•	•	
18	41	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	569/1		•	•	•	
19	42	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	613		•	•	•	
20	43	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	617/5		•	•	•	
21	44	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	612/6		•	•	•	
22	55	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	617/5		•	•	•	



23	56	2011-01-10	Likwidacja renty planistycznej	617/5						•				•
24	129	2011-01-11	Likwidacja renty planistycznej							•				•
25	137	2011-01-12	Likwidacja renty planistycznej	82/1						•				•

### Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia 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			Uwagi	
						wojta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwaga uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	17.10.2011	2. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej	584/1, 584/3, 586/5, 592/1	2.MN (1.MN-U)		•		•	Z uwagi na sąsiedztwo ze składami materiałów i sąsiedztwo z zabudowa jednorodzinna wolno stojąca.
2	7	25.10.2011	1. Zmniejszenie szerokości drogi z 12 m do 8 m według istniejących podziałów	2173, 2174, 2176, 2179, 2180, 2184, 2187, 2189	10.KDL (3.KDL)		•		•	Z uwagi na zachowanie minimalnej szerokości drogi lokalnej - 12m.
3	21	03.11.2011	1. Likwidacja łączenia ul. Łąkowej i ul. Konopnickiej 3. Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji oraz o sprecyzowanie ze przedmiotowe sieci będą lokalizowane w pasie drogowym		KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyulicznych zabudowań, stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej. Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji nie podlega rozstrzygnięciu. Lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej określone są w § 6 ust.1
4	22	03.11.2011	1. Likwidacja łączenia ul. Łąkowej i ul. Konopnickiej 3. Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji oraz o sprecyzowanie ze przedmiotowe sieci będą lokalizowane w pasie drogowym		KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyulicznych zabudowań, stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej. Określenie ram czasowych realizacji budowy sieci wodociągowej i kanalizacji nie podlega rozstrzygnięciu. Lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej określone są w § 6 ust.1

### Nieuwzględnione uwagi wniesione do trzeciego wyłożenia 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 dniona 7	Uwaga dniona 8	Uwaga dniona 9	Uwaga dniona 10		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	3	02.05.2013	Zmiana przeznaczenia działek na drogę gminną.	141/9, 141/10, 141/11, 141/12 141/13, 141/14 141/15, 141/16 141/17, 141/18 140/12, 140/13 140/14, 140/15 140/16, 140/17 140/18, 140/19 140/20, 140/21 140/22, 140/23 140/24, 140/25	13.MN/U 14.MN/U (2. MN/U)		•		•	Wydzielone drogi stanowią dojazdy do wydzielonych działek nie tworzą podstawowego układu komunikacyjnego i mają zbyt małą szerokość na przeznaczenie działek pod drogi publiczne.	
2	20	21.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.	
3	21	21.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.	
4	22	21.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.	
5	23	21.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.	

6	27	22.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)	•	•	•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.
7	28	22.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)	•	•	•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.
8	31	24.05.2013	1. Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.	3-1748 3-1735 3-1736 3-1737 3-1738	9.KPJ (6.KPJ)	•	•	•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.

## Nieuwzględnione uwagi wniesione do czwartego wyłożenia 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			Uwagi	
						Wojta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rady Gminy	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	150	16.10.2013	Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.		9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.
2	154	17.10.2013	Brak zgody na połączenie ul. Łąkowej z ul. Konopnicką.		9.KPJ (6.KPJ)		•		•	Z uwagi na polepszenie bezpieczeństwa drogowego, udogodnienie terenu 1.US dla większej części mieszkańców przyległych zabudowań i stworzenie możliwości zaprojektowania w przyszłości części infrastruktury technicznej.
3	155	17.10.2013	Wprowadzenie możliwości dojazdu do działki od drogi 20.KDW	73/7	20.KDW (10.KDW)		•		•	Droga 20.KDW stanowi drogę wewnętrzną, polepszenie możliwości dojazdu do działki 73/7 może nastąpić bez zmiany przebiegu drogi 20.KDW.

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/415/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 18 grudnia 2013r.****Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2013 r., poz.594 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 3.KDL – ul.Ogrodowa	1200 mb
2.	budowa 4.KDD	100 mb
3.	modernizacja 5.KDD – ul. Niecała	400 mb
4.	budowa 6.KDD	87 mb
5.	budowa 7.KDD	380 mb
6.	budowa 6.KPJ – ul.Łąkowa	180 mb
7.	kanalizacja	3.000 mb
8.	wodociąg	3.000 mb
9.	oświetlenie	2.000 mb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 1 października 2003r. nr XIV/107/2003 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów.

W trakcie opracowania planu podjęto Uchwałę Nr XXX/334/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 lutego 2009r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna południowo – wschodniej części wsi Chotomów w zakresie działek o nr ewid. 610, 614, 616, 618/2, 618/3, 148/6, 145/4, 145/7, 145/8, 145/5, 145/6, 145/3, 142/1, 142/2, 139, 136/1, 136/2, 133/2, 617/3, 146, 143, 201/2, 201/3, 201/4, 155/12, 149, 147, 144, 141/7, 152 i cz. dz. nr ew. 583/1, które położone są w rezerwowanym korytarzu „trasy mostowej”.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 30 listopada 2003r. W przewidzianym terminie wpłynęły 2 wnioski z czego jeden został uwzględniony.

W dniu 15 grudnia 2003r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 14 grudnia 2006r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu wydała pozytywną opinię.

W dniu 10 grudnia 2008r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 4 marca 2009r. zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 26 marca 2009r.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 24 sierpnia 2007r. oraz 22 marca 2010r., 6 kwietnia 2010r., 9 sierpnia 2010r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Na etapie sporządzania planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 9,2781 ha gruntów leśnych.

Po zmianie ewidencji gruntów uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne dodatkowo 0,9473 ha gruntów leśnych.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 15 grudnia 2010r. do dnia 19 stycznia 2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 246 uwag, z czego 166 zostało uwzględnionych, a 80 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 września 2011r. do dnia 19 października 2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 85 uwag, z czego 66 zostało uwzględnionych, 13 zostało nieuwzględnionych, a 6 było bezzasadnych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Po uwzględnieniu uwag projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień do Zarządu Powiatu, dnia 24 stycznia 2012r., 10 kwietnia 2012r. oraz 5 marca 2013r. uzyskano pozytywne uzgodnienia z uwagami.

Projekt plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 15 kwietnia 2013r. do dnia 8 maja 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 65 uwag, z czego 49 zostały uwzględnione, a 16 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Po uwzględnieniu uwag projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień do Zarządu Powiatu dnia 11 lipca 2013r., odmowa uzgodnienia wpłynęła po terminie dnia 17 października 2013r.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 9 września 2013r. do dnia 1 października 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 300 uwag, z czego 146 zostało uwzględnione, 152 zostały nieuwzględnionych, a 2 były bezzasadne. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Po ostatnim wyłożeniu, w celu umożliwienia realizacji inwestycji na części obszaru planu i skrócenia czasu oczekiwania na uchwalenie całego obszaru planu Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr XXXVII/401/2013 z dnia 27 listopada 2013 r. zmieniającą własną uchwałę nr XIV/107/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów.

Podjęta uchwała dzieli projekt planu południowo-wschodniej części wsi Chotomów 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 i uregulowanie dostępu komunikacyjnego dla obszarów zabudowy mieszkaniowej.

W ostatecznej wersji projektu planu nie zostało uwzględnionych 48 uwag dotyczących terenu obejmującego część I.

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 północnej części wsi Chotomów 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.