DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 stycznia 2014 r.

Poz. 660

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2014-01-24 12:59:34

UCHWAŁA Nr XXXVII/403/2013

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska

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 Rady Gminy Jabłonna Nr LIII/470/2006 z dnia 24 maja 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska, 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 uchwala co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – północna granica drogi wojewódzkiej nr 630, ul. Modlińska oraz północna granica obrębu Wólka Górska, od wschodu – wschodnia granica obrębu Wólka Górska, od południa – granica gminy Jabłonna, od zachodu – granica gminy Jabłonna.

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

4. 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.

§ 2.1. W planie określa się:

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

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: MN/U;

3) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem: U/MN;

4) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: U-MN;

5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: US;

6) teren obsługi komunikacji samochodowej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem: KSO-U;

7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem: P-U;

8) teren infrastruktury kanalizacyjnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: IK-P.

9) teren zieleni leśnej oznaczony symbolem: ZL;

10) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: ZN;

11) teren wody powierzchniowej – śródlądowej oznaczony symbolem: WS;

12) teren obiektów hydrotechnicznych oznaczony symbolem: WH;

13) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;

14) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;

15) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;

16) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;

17) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: KPJ;

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;

5) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;

6) granica strefy uciążliwości akustycznej;

7) ciąg pieszo – rowerowy;

8) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

9) zieleń izolacyjna.

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

1) granica gminy;

2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;

3) słupowa stacja trafo;

4) sieć kanalizacyjna tłoczna;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne);

6) granica rezerwatu przyrody „Kępy Kazuńskie”;

7) Granica Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;

8) Granica Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły;

9) Granica Natura 2000 – Ostoja Nowodworska;

10) granica "Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu" (WOCHK);

11) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;

12) granica strefy ochrony wałów przeciwpowodziowych;

13) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

14) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – cały obszar mpzp.

§ 4.1. 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) „wskaźnik intensywności zabudowy" należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;

3) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;

4) "nośnik reklamy" należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;

5) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;

6) "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;

7) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni działki budowlanej;

8) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

9) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

10) "reklama" należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiejkolwiek wizualnej formie;

11) "szyld" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

12) "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;

13) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność usługową, której uciążliwość zawiera się w granicy działki własnej inwestora, spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

14) "zieleń izolacyjna" – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej trzech rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego, gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

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

Rozdział 2.
Ustalenie ogólne

§ 5.1. Ustalenia dotyczące 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 zachowanie budynków lub ich części:

   a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania 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 dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których 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 udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;

5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;

6) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

   a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;

b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;

c) stosowania 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) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń od strony terenu: KDGP;

e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;

f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;

g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: ZL, ZN, WS, WH, KDGP, KDZ, KDD, KDW, KPJ;

7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: MN, MN/U pod warunkiem:

- umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
- maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;

b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: U/MN, U-MN, P-U, KSO-U, IK-P, US pod warunkiem:

- umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
- maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
- maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
- maksymalnej powierzchni reklam: 12m2;

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 reklam i szyldów:

- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;
- na terenach: ZL, ZN, WS, WH, KDGP, KDZ, KDD, KDW, KPJ;

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

a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

b) 3 miejsca postojowe na 100m2 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) 5 miejsc postojowych na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;

f) 1 miejsce postojowe na 35m2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;

9) dopuszcza się:

a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:

- 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
- 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
- 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;

b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum – 6m.

2. Ustalenia dotyczące 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) w strefie uciążliwości komunikacyjnej – 40m od terenu: 1.KDGP ustala się:

a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;

b) zakaz lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

a) w zakresie – 700 ÷ 1100;

b) równolegle do istniejących granic działek;

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

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

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

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

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

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

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

b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:

a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej 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 ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzania ścieków:

   a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. Ø 110;

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

   c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;

   d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

   e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;

   f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;

   b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;

   c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;

   d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;

6) 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;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;

   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;

   c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;

8) 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;

9) w zakresie obsługi telekomunikacji:

   a) na terenach: MN, MN/U dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) 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 i ciągów pieszo – jezdnych;

c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;

2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące:

a) drogi wewnętrzne;

b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;

b) obiektów małej architektury;

c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, 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: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

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) 17.MN z terenu: 5.KDW, poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu oraz drogi zlokalizowane poza obszarem planu;

b) 18.MN z terenów: 4.KDD, 5.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu;

c) 19.MN z terenów: 3.KDD, 4.KDD, 6.KDW, 13.KDW, 16.KPJ poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu;

d) 20.MN z terenów: 6.KDW, 7.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu oraz drogi zlokalizowane poza obszarem planu;

e) 21.MN z terenów: 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu;

f) 22.MN z terenów: 6.KDW, 8.KDW, 9.KDW;

g) 23.MN z terenów: 6.KDW, 9.KDW, 10.KDW;

h) 24.MN z terenów: 6.KDW, 10.KDW;

i) 25.MN z terenów: 6.KDW, 13.KDW;

j) 26.MN z terenów: 12.KDW, 13.KDW;

k) 27.MN z terenów: 2.KDZ, 13.KDW poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

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

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;

2) tereny: 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

3) tereny: 19.MN, 27.MN częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie: 19.MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-64/58), w granicy której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) na terenie: 27.MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-64/56), w granicy której 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 – 1000m2;

b) minimalna szerokość frontów działki – 18m.

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

1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

2) tereny: 17.MN, 18.MN, 25.MN w całości oraz tereny 19.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 27.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) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych;

c) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 28.MN/U, 29.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące:

a) zabudowa usługowa;

b) drogi wewnętrzne;

c) infrastruktura techniczna;

d) zieleń urządzona.

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: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;

c) obiektów małej architektury;

d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, 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 – 60%;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

b) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza 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) 28.MN/U z terenów: 11.KDW, 12.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu;

b) 29.MN/U z terenów: 2.KDZ, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

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

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki – 1200m2;

b) minimalna szerokość – 22m.

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

1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

2) teren: 28.MN/U częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

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

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 31.U/MN, 32.U/MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa usługowa;

2) towarzyszące:

   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   b) drogi wewnętrzne;

   c) infrastruktura techniczna;

   d) zieleń urządzona.

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: usługowej, mieszkalno-usługowej i mieszkalnej;

   c) garaży;

   d) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, 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 – 30%;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

   a) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami dwuspadowymi oraz wielospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

   b) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami płaskimi: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;

   c) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

   d) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach usługowych i usługowo – mieszkalnych;

9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza 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) 31.U/MN z terenów: 8.KDW,11.KDW;

b) 32.U/MN z terenów: 6.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 11.KDW.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500m2;

b) minimalna szerokość – 20m.

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

1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

2) teren: 32.U/MN częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych;

c) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 30.U-MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) zabudowa usługowa;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) towarzyszące:

a) drogi wewnętrzne;

b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;

b) zabudowy o funkcjach: usługowej, mieszkalno-usługowej i mieszkalnej;

c) garaży;

d) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, 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 – 40%;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków:

   a) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami dwuspadowymi oraz wielospadowymi: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

   b) usługowych i usługowo-mieszkalnych z dachami płaskimi: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;

   c) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

   d) gospodarczych i garażowych – 6m;

6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach usługowych i usługowo – mieszkalnych;

9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza 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 z terenów: 1.KDGP – ze zjazdów istniejących, poprzez drogi serwisowe, 11.KDW, 14.KDW oraz drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia działki – 1500m2;

   b) minimalna szerokość – 20m.

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

1) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

   b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżeń dolinek smużnych;

   c) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 33.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) towarzyszące:

   a) drogi wewnętrzne;

   b) infrastruktura techniczna;

   c) zieleń urządzona.

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

1) ustala się możliwość realizowania wyłącznie gruntowych obiektów sportowych;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) ustala się zjazdy do działek z terenów: 5.KDW, 15.KPJ, 16.KPJ oraz drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

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

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;

2) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia działki – 2000m2;

   b) minimalna szerokość – 20m.

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

1) zakazuje się lokalizowania budynków;

2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

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

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 34.KSO-U ustala się:

1. Przeznaczanie terenu:

1) podstawowe:

   a) zabudowa usługowa;

   b) stacje paliw;

2) towarzyszące:

   a) drogi wewnętrzne;

   b) infrastruktura techniczna;

   c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

   a) garaży;

   b) obiektów małej architektury;

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się maksymalną wysokość budynków:

   a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;

   b) garażowych – 8m;

5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

6) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

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

8) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

9) ustala się zjazdy do działek z terenu: 1.KDGP – ze zjazdu istniejącego oraz poprzez drogę serwisową.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia działki – 1600m2;

   b) minimalna szerokość – 20m.

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

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

2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 35.P-U, 36.P-U ustala się:

1. Przeznaczanie terenu:

1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

2) towarzyszące:

   a) zabudowa usługowa;

   b) drogi wewnętrzne;

   c) infrastruktura techniczna;

   d) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

   a) garaży;

   b) obiektów małej architektury;

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się maksymalną wysokość budynków:

   a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;

   b) garażowych – 8m;

5) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

6) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

7) ustala się zjazdy do działek na terenie:

   a) 35.P-U z terenów: 1.KDGP – poprzez drogi serwisowe, 11.KDW, 14.KDW oraz drogi wewnętrzne wydzielone z terenu;

   b) 36.P-U z terenu: 11.KDW oraz drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

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

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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) częściowo na terenie 36.P-U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-64/57), w granicy której 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 – 1500m2;

   b) minimalna szerokość – 20m.

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

1) tereny częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 42.ZL, 43.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: las.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – projekt, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny w całości znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 38.ZN, 39.ZN, 40.ZN, 41.ZN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zieleń naturalna;

2) towarzyszące:

a) budowle związane z ochroną przeciwpowodziową;

3) infrastrukturę techniczną dopuszcza się wyłącznie na terenach 39.ZN, 40.ZN, 41.ZN.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren 38.ZN częściowo znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren 38.ZN w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) teren 38.ZN w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) teren 38.ZN w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) teren 38.ZN w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny 39.ZN, 40.ZN, 41.ZN 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) teren 39.ZN częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) teren 40.ZN częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

4) teren 38.ZN w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) częściowo na terenie 40.ZN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-64/57), w granicy której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 45.WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren w całości znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) teren w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 44.WH ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: budowle związane z ochroną przeciwpowodziową;

2) towarzyszące:

a) ścieżki rowerowe i piesze;

b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

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;

2) teren stanowi wał przeciwpowodziowy, w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót, nakazuje się uwzględnienie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 37.IK-P ustala się:

1. Przeznaczanie terenu:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

b) zabudowa, sieci i urządzenia techniczne związane z kanalizacją, w tym oczyszczalnia ścieków;

c) zabudowa usługowa;

2) towarzyszące:

a) drogi wewnętrzne;

b) infrastruktura techniczna;

c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) budynków gospodarczych;

b) garaży;

c) obiektów małej architektury;

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

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) ustala się maksymalną wysokość:

a) budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;

b) zabudowy i obiektów związanych z kanalizacją: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;

c) budynków gospodarczych i garażowych – 8m;

5) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

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

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

8) ustala się zjazdy do działek z terenu 11.KDW oraz przez teren miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

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

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000m2;

b) minimalna szerokość – 10m.

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;

2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:

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

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

   a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu: KDGP – jako droga wojewódzka;

2) 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 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) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 34 m ÷ 37,5 m;

2) dopuszcza się budowę dróg serwisowych przewidzianych do obsługi przylegających działek, przeznaczonych pod zabudowę.

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 1.KDGP:

   a) znajduje się w ciągu ul. Modlińskiej (DW 630);

   b) powiązania od zachodu z istniejącą drogą wojewódzką nr DW 630 na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego, od wschodu: z istniejącą drogą wojewódzką nr DW 630 na terenie wsi Boża Wola, w kierunku Warszawy.

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

   a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu: KDZ – jako droga gminna;

2) 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 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 częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 5,5 m ÷ 9,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 2.KDZ:

a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Boża Wola;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.KDD, 4.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: KDD – jako drogi gminne;

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

a) dla terenu: 3.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 4 m ÷ 10 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

b) dla terenu: 4.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na - 13 m ÷ 14 m oraz 7,5 m ÷ 11 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 3.KDD:

a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

b) powiązanie od północy z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

2) droga 4.KDD:

a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

b) powiązanie od zachodu z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

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

1) teren: 3.KDD częściowo oraz teren: 4.KDD w całości znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

a) droga wewnętrzna;

2) 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 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: 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:

a) dla terenu: 5.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

b) dla terenu: 6.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

c) dla terenu: 7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m oraz 8m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

d) dla terenu: 8.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

e) dla terenu: 9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 8m;

f) dla terenu: 10.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

g) dla terenu: 11.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 12m oraz 6m ÷ 8m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

h) dla terenu: 12.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

i) dla terenu: 13.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m;

j) dla terenu: 14.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga 5.KDW:

   a) powiązanie od północy z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

2) droga 7.KDW:

   a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

   b) powiązanie od zachodu z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

3) droga 11.KDW:

   a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz obrębu Boża Wola;

   b) powiązanie od zachodu z istniejącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

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

1) tereny: 5.KDW w całości oraz 6.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 13.KDW częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 15.KPJ, 16.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

   a) ciąg pieszo – jezdny;

2) 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 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) teren 15.KPJ w całości oraz teren 16.KPJ częściowo znajdują się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się

   a) dla terenu: 15.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na – 5,6m ÷ 25m;

   b) dla terenu: 16.KPJ szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na – 8,7m ÷ 10,9m.

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

1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

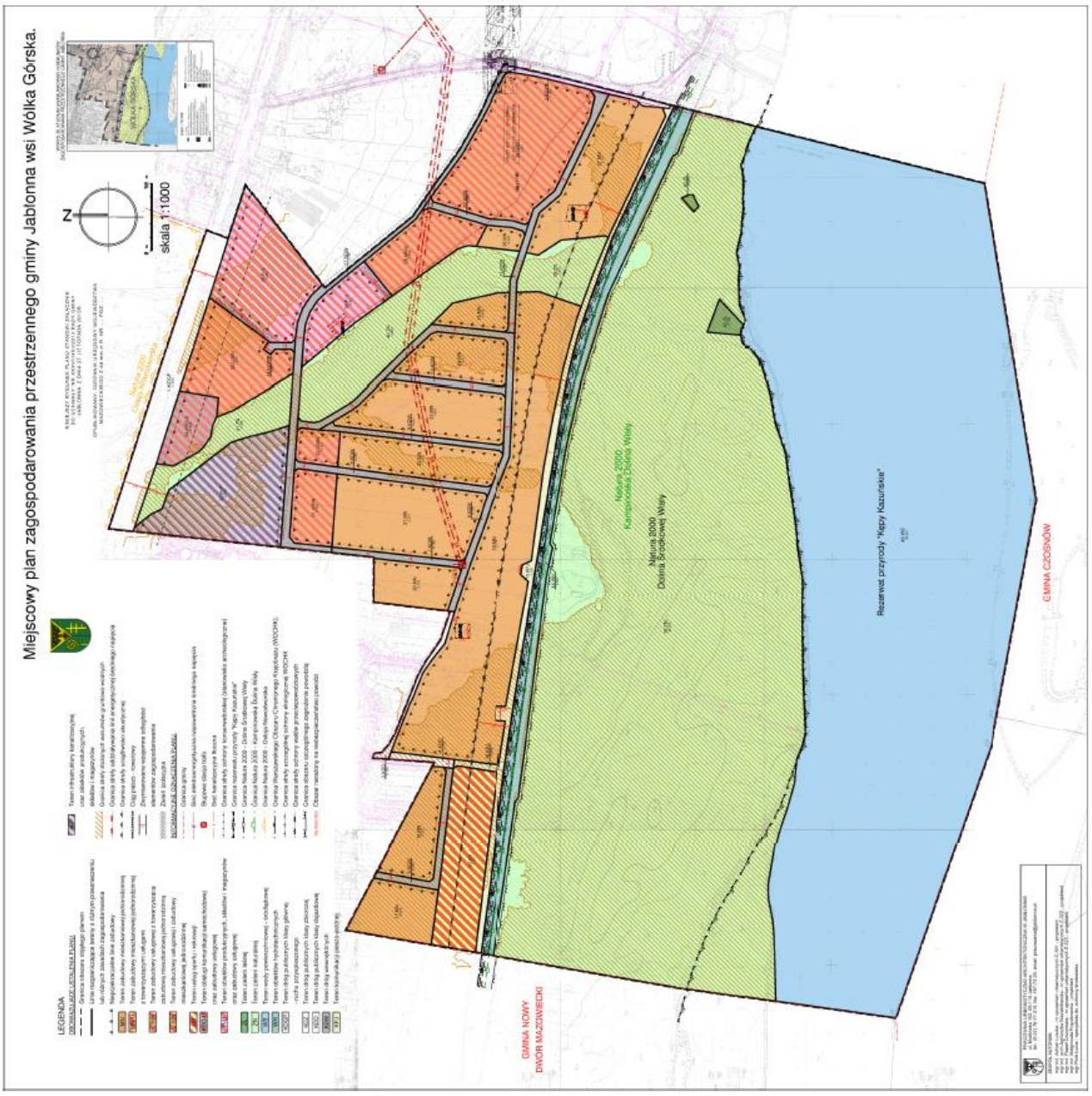
Rozdział 5.
Przypisy końcowe

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr Włodzimierz Kowalik


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska.
LEGENDA
skala 1:1000
Natura 2000
Kampinoska Dolina Wisły
Natura 2000
Dolina Środkowej Wisły
Rezerwat przyrody "Kępy Kazuńskie"
GMINA NOWY DWÓR MAZOWIECKI
GMINA CZOSNÓW

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/403/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 listopada 2013r.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska

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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1	2.	2008.08.11	Przesunięcie drogi D5.KDW na teren działki nr ew. 294	293/1	D5.KDW (10.KDW)		•		•	Jest to rozwiązanie optymalne, droga jest zaprojektowana po połowie z każdej działki
2	4.	2008.08.11	1. dopuszczenie zabudowy szeregowej	331/4, 332/1, 333/1, 335/2	D10.U, D11.U/MN (19.MN)		•		•	Dopuszczenie jedynie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
3	5.	2008.08.11	1. wprowadzenie dojazdu do istniejących zabudowań	361/10	E2.RZ (38.ZN)		•		•	Właściciele terenu pobudowali się na działkach za wałem
			2. droga B2.KDW dzieli działki uniemożliwiające ich racjonalne wykorzystanie	17, 18	B2.KDW (7.KDW)		•		•	Droga B2.KDW nie przedziela działek. Biegnie po granicy działki nr 18.
4	6.	2008.08.12	2. dopuszczenie zabudowy szeregowej		A10.U/MN, A11.U, D10.U, D11.U/MN (19.MN)		•		•	Dopuszczenie jedynie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
			6. przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		D1.P, (37.K-P)		•		•	Z uwagi na istniejące sąsiedztwo z oczyszczalnią ścieków
5	7.	2008.08.14	1. dopuszczenie zabudowy szeregowej	309/1, 310/1	A10.U/MN (19.MN)		•		•	Dopuszczenie jedynie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
			2. dopuszczenie zabudowy szeregowej	318/4	A11.U (19.MN)		•		•	Dopuszczenie jedynie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej

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 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	2	18.12.2009	Przeznaczenie terenu działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową nieuciążliwą	356/6	C9.ZNU (26.MN)		• częściowo		• częściowo	Teren w ostatniej wersji planu został powiększony, zostanie nieznacznie powiększony do 2000 m^2, pozostała część stanowi kontynuację ciągu przyrodniczego pomimo częściowego zasypania

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 uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	24.10.2013	1.Zmiana przeznaczenia części działki z U/MN na MN	293/1	32.U/MN		•		•	z uwagi na istniejące sąsiedztwo z oczyszczalnią ścieków
			3.korekta przebiegu drogi 5.KDW, tak aby poszerzenie było z równym udziałem po obu stronach	77/2, 77/3 NDM	5.KDW		•		•	w formie przedstawionej mpzp uzyskał opinię Nowego Dworu Mazowieckiego
2	4	28.10.2013	Zwiększenie terenu MN	356/6	40.ZN		•		•	Teren w ostatniej wersji planu już został powiększony, zostanie nieznacznie powiększony do 2000 m^2, pozostała część stanowi kontynuację ciągu przyrodniczego pomimo częściowego zasypania

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/403/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 listopada 2013r.
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2013 r., poz.594) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.
2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi (chodnik) ul. Modrzewiowa 2KDZ	255 mb
2.	budowa drogi 3.KDD	48 mb
	budowa chodnika drogi 3.KDD	67 mb
3.	budowa drogi 4.KDD	28 mb
4.	kanalizacja	345 mb
5.	wodociąg	345 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 24 maja 2006r. nr LIII/470/2006 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części południowej wsi Boża Wola.

Celem planu jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej poprzez ograniczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej wzdłuż drogi wojewódzkiej 630, uregulowanie dostępu komunikacyjnego dla obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 12 października 2006r. W przewidzianym terminie wpłynęły 4 wnioski, które zostały uwzględnione.

W dniu 18 września 2006r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 18.02.2009r. zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 12 marca 2009r.

W dniu 8 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 23 maja 2007r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu wydała pozytywną opinię.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 30 maja 2007r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne, które wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Została oraz zgoda Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV o powierzchni 3,1500 ha.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 25 czerwca 2008r. do dnia 24 lipca 2008r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęły 32 uwagi, z czego 20 zostało uwzględnionych, a 12 zostało nieuwzględnionych.

Po uwzględnieniu części uwag projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień i opinii 15 czerwca 2009r., 21 czerwca 2009r., 20 lipca 2009r. oraz 9 września 2009r. do Wojewody Mazowieckiego, Regionalnego Dyrektora Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Projekt plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30 października 2009r. do dnia 30 listopada 2009r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęły 2 uwagi, z czego 1 została uwzględniona, a 1 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 22 czerwca 2012r., 13 marca 2013r., oraz 21 maja 2013r.

Projekt plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 19 września 2013r. do dnia 11 października 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 6 uwag, z czego 3 zostały uwzględnione, a 3 zostały nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Po rozpatrzeniu uwag do ostatniego wyłożenia, stwierdza się że projekt planu nie wymaga ponownego wyłożenia, dlatego przedstawia się projekt planu do uchwalenia.

W ostatecznej wersji projektu planu w trakcie trzech wyłożeń, 12 uwag zostało nieuwzględnionych.

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) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wsi Wólka Górska 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..