



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 stycznia 2014 r.

Poz. 659

UCHWAŁA Nr XXXVII/402/2013

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 27 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Chotomów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz.594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/168/2004 Rady Gminy Jabłonna z dnia 3 marca 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Chotomów, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1. Przypisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Chotomów, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działki o nr ew. 918, północna granica działki o nr ew. 897, południowa granica działek o nr ew. 852/7, 851/7, 850, 848/9, 848/7, 849/1, zachodnia granica działki o nr ew. 843, poprzez działkę o nr ew. 820, północna granica działek o nr ew. 819/2, 819/5, 818/7, 818/2, poprzez działki o nr ew. 814/1, 812/1, 811/15, północna granica działek o nr ew. 809/3, 809/10, 807/11, 807/2, poprzez działkę o nr ew. 806/1, północna granica działki o nr ew. 2092, poprzez działkę o nr ew. 798/14, północna granica działek o nr ew. 793/10, 793/3, 788/3, 787/13, 787/12, 787/11, 786/3, 786/5, 785/3, 784/3, 783/3, 783/43, 780/3, 779/8, poprzez działki o nr ew. 776/1, 776/2, 775/1, 774/3, 773/10, północna granica 734, 735, 736, 737, 738 i 739, od wschodu – granica administracyjna z miasta Legionowo, od południa – północna granica działki o nr ew. 1016, od granicy administracyjnej z miastem Legionowo do skrzyżowania z ulicą Partyzantów, następnie południowa granica działki o nr ew. 1016, od zachodu – granica obrębu wsi Dąbrowa Chotomowska.

§ 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;
- 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 2003 r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeby 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczony symbolem: MNi;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem: MNL;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczone symbolem: MN/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczone symbolem: U/MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej i komunikacji samochodowej oznaczone symbolem: U/KS;
- 7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem: P;
- 8) tereny zieleni leśnej oznaczone symbolem: ZL;
- 9) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZU;
- 10) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
- 11) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: KDL;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: KDD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: KDW;
- 15) tereny komunikacji pieszo – jezdnej oznaczone symbolem: KPJ.

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 trasy komunikacyjnej;
- 7) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) teren zamknięty kolei oznaczony symbolem: KK;
- 4) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 5) słupowa stacja trafo.

§ 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 rozbudowanego 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, której uciążliwość zawiera się w granicach działki własnej inwestora, spełniającej 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 ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i 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;
- 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-jezdnymi z dopuszczeniem ich wycofania w głąb działek do 6 m;
 - 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) zastosowania ogrodzenia bez podmurówki na terenie ZU;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: ZL, KDGP, KDZ, KDL, KDD, 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, U/MN, U/KS, P 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: 12 m²;
 - 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: ZL, ZU, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KDW;
- 11) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 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) 1 miejsce postojowe na 35m² 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, 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 – 700 ÷ 1100;

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.Ø 90;

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

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

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

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 granicami strefy złożonych warunków gruntowo - 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 gospodarczych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: MN, MNi, MNL, MN/U oraz U/MN dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg 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, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

Rozdział 3. Ustalenie szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.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) ustala 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) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym wyłącznie na terenie 29.MN;
- 3) 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;
- 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 – 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowane 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.MN z terenów: 1.KDW;
 - b) 2.MN z terenów: 3.KDL, 12.KDD, 2.KDW, 3.KDW;
 - c) 3.MN z terenów: 12.KDD, 3.KDW, 4.KDW;
 - d) 4.MN z terenów: 3.KDL, 12.KDD, 4.KDW, 1.KPJ;
 - e) 5.MN z terenów: 1.KPJ, 2.KPJ;
 - f) 6.MN z terenów: 13.KDD, 2.KPJ;
 - g) 7.MN z terenów: 2.KDZ, 5.KDL, 4.KDL, 5.KDW;

- h) 8.MN z terenów: 2.KDZ, 13.KDD, 12.KDW, 14.KDW, 30.KDW, 31.KDW, 3.KPJ, 6.KPJ, poprzez teren 3.U/MN do terenu 2.KDZ, poprzez teren 10.MN/U do terenu 16.KPJ;
 - i) 9.MN z terenów: 8.KDL, 11.KDD, 16.KPJ, poprzez teren 3.MN/U do terenu 9.KDL, poprzez teren 5.MN/U do terenu 16.KPJ;
 - j) 10.MN z terenu: 9.KDL, 12.KDD, 6.KDW;
 - k) 11.MN z terenów: 9.KDL, 11.KDD, 7.KDW, poprzez teren 6.MN/U do terenu 16.KPJ;
 - l) 12.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDD, 6.KDW, 8.KDW, 4.KPJ;
 - m) 13.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDD, 8.KDW, 9.KDW, 4.KPJ;
 - n) 14.MN z terenów: 9.KDL, 7.KDW, poprzez teren 7.MN/U do terenu 16.KPJ;
 - o) 15.MN z terenów: 12.KDD, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW;
 - p) 16.MN z terenów: 12.KDD, 13.KDD, 10.KDW, 11.KDW;
 - q) 18.MN z terenu: 14.KDW;
 - r) 19.MN z terenów: 5.KDL, 15.KDW;
 - s) 20.MN z terenów: 5.KDL, 6.KDL, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 9.KPJ;
 - t) 21.MN z terenów: 6.KDL, 17.KDW, 18.KDW, 8. KPJ, 9.KPJ;
 - u) 22.MN z terenów: 18.KDW, 19.KDW, 9.KPJ;
 - v) 23.MN z terenów: 6.KDL, 19.KDW, 9.KPJ;
 - w) 24.MN z terenów: 6.KDL, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW;
 - x) 25.MN z terenów: 21.KDW, 22.KDW;
 - y) 26.MN z terenów: 22.KDW, 10.KPJ;
 - z) 27.MN z terenów: 23.KDW, 10.KPJ, 11.KPJ;
 - aa) 28.MN z terenów: 6.KDL, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 28.KDW, 29.KDW, poprzez teren 13.MN/U do terenu 14.KPJ;
 - bb) 29.MN z terenów: 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW;
 - cc) 30.MN z terenów: 29.KDW;
 - dd) 31.MN z terenów: 6.KDL, 9.KPJ;
 - ee) 32.MN z terenu: 6.KDL;
- 12) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy: KDGP.

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: 1000 m²;
- b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 800 m²;
- 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:

1) tereny: 4.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 26.MN, 30.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: 7.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 19.MN, 20.MN, 24.MN, 25.MN, 28.MN, 30.MN, 31.MN, 32.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) wnoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
- c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych;

2) tereny: 9.MN, 30.MN, 32.MN częściowo znajdują 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 budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.MNi ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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: 0,3;

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: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;

- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek z terenu: 27.KDW oraz spoza obszaru planu, ul. Kolejowej;
- 11) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy: KDGP.

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: 800 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym: 500 m²;
 - 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu ustala się:
 - a) stosowanie 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 budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) 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, 7.MNL, 8.MNL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną 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: 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 oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.MNL z terenów: 3.KDL, 3.KDW, 4.KDW;
 - b) 2.MNL z terenu: 2.KDZ;
 - c) 3.MNL z terenów: 17.KDW, 8.KPJ;
 - d) 4.MNL z terenów: 18.KDW, 19.KDW;
 - e) 5.MNL z terenu: 22.KDW;
 - f) 6.MNL z terenów: 23.KDW, 10.KPJ, 11.KPJ;
 - g) 7.MNL z terenów: 7.KDL oraz spoza obszaru planu, ul. Kolejowej;
 - h) 8.MNL z terenów: 7.KDL oraz spoza obszaru planu, ul. Kolejowej;
- 11) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy: KDGP.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia: 1500m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się przeznaczanie maksymalnie: 300 m² powierzchni z poszczególnych działek na cele niestanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) nakazuje się utrzymanie uprawy leśnej na 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;
- 3) przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować istniejący cenny drzewostan.

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

- 1) teren: 7.MNL 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) wnoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
 - c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych;
- 2) tereny: 7.MNL, 8.MNL częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu ustala się:

- a) stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacji akustycznej w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp. gwarantujących dostrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) lokale usług nieuciążliwych;
b) drogi wewnętrzne;
c) zieleń urządzone;
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) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;

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 – 50%;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

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

7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

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

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

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

11) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 1.MN/U z terenów: 12.KDD, 1.KDW;
b) 2.MN/U z terenów: 12.KDD, 1.KDW, 2.KDW;
c) 3.MN/U z terenów: 8.KDL, 9.KDL, 11.KDD;
d) 4.MN/U z terenów: 9.KDL, 12.KDD;
e) 5.MN/U z terenów: 11.KDD, 16.KPJ;

- f) 6.MN/U z terenów: 11.KDD, 7.KDW, 16.KPJ;
- g) 7.MN/U z terenów: 9.KDL, 7.KDW, 16.KPJ;
- h) 8.MN/U z terenów: 9.KDL, 9.KDW, 11.KDW, 5.KPJ, 16.KPJ;
- i) 9.MN/U z terenów: 11.KDW, 5.KPJ, 16.KPJ;
- j) 10.MN/U z terenów: 12.KDW, 31.KDW, 16.KPJ;
- k) 11.MN/U z terenów: 10.KPJ, 14.KPJ;
- l) 12.MN/U z terenów: 23.KDW, 10.KPJ, 14.KPJ;
- m) 13.MN/U z terenów: 25.KDW, 26.KDW, 29.KDW, 14.KPJ;
- n) 14.MN/U z terenów: 15.KPJ oraz z ul. Kolejowej, znajdującej się poza obszarem planu;
- o) 15.MN/U z terenów: 10.KDL, 14.KDW;
- p) 16.MN/U z terenów: 10.KDL, 14.KDW, 16.KPJ;
- q) 17.MN/U z terenów: 10.KDL, 7.KPJ, 13.KPJ;
- r) 18.MN/U z terenów: 2.KPJ;

12) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy: KDGP.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

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

1) tereny: 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.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, 4.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.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) tereny: 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu ustala się:

- a) stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacji akustycznej w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp. gwarantujących dostrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN, 6.U/MN, 7.U/MN, 8.U/MN, 9.U/MN, 10.U/MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa i nieuciążliwe lokale usługowe;

2) towarzyszące:

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zabudowy o funkcjach: usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej;
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800 m²;
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
- d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- e) obiektów małej architektury;

2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowo-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: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
- b) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
- c) 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 dachy płaskie;

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

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

11) ustala się zjazdy do działek na terenie:

- a) 1.U/MN z terenów: 8.KDL, 9.KDL;
- b) 2.U/MN z terenów: 2.KDZ, 4.KDL;
- c) 3.U/MN z terenów: 2.KDZ, 13.KDD;
- d) 4.U/MN z terenów: 2.KDZ, 13.KDD;
- e) 5.U/MN z terenów: 13.KDD, 11.KDW;
- f) 6.U/MN z terenów: 30.KDW, 12.KDW, 16.KPJ;
- g) 7.U/MN z terenów: 12.KPJ, 13.KPJ;
- h) 8.U/MN z terenów: 23.KDW, 25.KDW, 14.KPJ;
- i) 9.U/MN z terenów: 6.KDL, 28.KDW, 29.KDW;

j) 10.U/MN z terenów: 29.KDW, 14.KPJ;

12) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek z drogi klasy: KDGP.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 22 m.

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

1) tereny: 2.U/MN, 3.U/MN, 6.U/MN, 7.U/MN, 8.U/MN, 10.U/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.U/MN, 9.U/MN, 10.U/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 wnoszenia poziomu parteru budynków o funkcji mieszkalnej na minimalną wysokość – 0,80m;
- c) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych

2) tereny: 6.U/MN, 7.U/MN, 8.U/MN, 9.U/MN, 10.U/MN częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu ustala się:

- 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 pobytom dzieci i młodzieży;

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

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

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) usługi nieuciążliwe;
- b) teren komunikacji samochodowej, w tym: parkingi powierzchniowe i kubaturowe;

2) przeznaczenie towarzyszące:

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m²;

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

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

4) ustala się maksymalną wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;

- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 150 ÷ 450;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) 1.U/KS z terenów: 13.KDD, 16.KPJ;
 - b) 2.U/KS z terenów: 30.KDW, 13.KDD, 16.KPJ;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 22 m.
4. 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.

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w której zasięgu ustala się:
 - a) stosowanie 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 pobytom dzieci i młodzieży;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, sprzedaży paliw płynnych.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: nieuciążliwa zabudowa produkcyjna;
- 2) towarzyszące:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) zielenie urządzone;
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8m;
- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się stosowanie dachów: płaskich, konstrukcji przestrzennych, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączy 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 oraz blach;
- 8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) ustala się zjazdy do działek z terenów: 3.KDL, 1.KDW, 2.KDW.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m.

4. 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.

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) las.

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

1) tereny: 2.ZL, 4.ZL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

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

1) teren znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), jako postulowana droga wojewódzka, oznaczona na rysunku planu: KDGP;
- b) droga publiczna klasy lokalnej, jako droga gminna, do czasu realizacji skrzyżowania drogi na terenie 1.KDGP, w pasie oznaczonym linią przerywaną;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;

- b) ciąg pieszo – jezdny łączący tereny 14.KPJ i 15.KPJ;
- c) infrastruktura techniczna;
- d) obiekty małej architektury.

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

1) teren: 1.KDGP 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 powiązanie od północy i południa z kontynuacją projektowanej trasy;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 40÷51m.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (1/2), oznaczona na rysunku planu: KDZ jako droga powiatowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) ciąg pieszo – jezdny łączący tereny 13.KPJ i 14.KPJ;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) obiekty małej architektury.

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

1) teren: 2.KDZ 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 powiązanie od południa: z kontynuacją istniejącego wiaduktu kolejowego na drodze klasy zbiorczej, ul. Partyzantów, powiązanie od północy: z kontynuacją drogi na drodze klasy zbiorczej, ul. Kordeckiego;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 20÷50m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDL jako droga gminna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.

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

1) tereny: 3.KDL, 9.KDL, 10.KDL 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 terenu 5.KDL powiązanie od północy z drogą lokalną na terenie gminy Wieliszew;

b) dla terenu 7.KDL powiązanie od wschodu z al. Legionów na terenie miasta Legionowo;

c) dla terenów: 3.KDL, 8.KDL, 9.KDL powiązanie od zachodu z istniejącym układem komunikacyjnym, drogi klasy KDL;

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

a) dla terenu: 3.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 5÷7m, (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);

b) dla terenu: 4.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: 1÷11 m, (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);

c) dla terenu: 5.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m oraz 9,5÷12 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu);

d) dla terenu: 6.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 15 m;

e) dla terenu: 7.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 15 m;

f) dla terenu: 8.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m;

g) dla terenu: 9.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 11÷14,5m oraz 4÷7m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi;

h) dla terenu: 10.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 16÷30m;

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

1) tereny: 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL 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: 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej (1/2), oznaczone na rysunku planu: KDD jako drogi 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) tereny: 11.KDD, 13.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 szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:

- a) dla terenu: 11.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10 m;
- b) dla terenu: 12.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m;
- c) dla terenu: 13.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10 m;
- d) dla terenu: 14.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m;

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

- 1) tereny: 11.KDD, 12.KDD częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 20. 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, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.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: 5.KDW, 7.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 23.KDW, 25.KDW, 29.KDW, 30.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) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: 1.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 10,5÷13 m;
 - b) dla terenu: 2.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 7,5 m;
 - c) dla terenu: 3.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - d) dla terenu: 4.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,5 m;
 - e) dla terenu: 5.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla terenu: 6.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 7,5 m;
 - g) dla terenu: 7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 7÷10,5 m;
 - h) dla terenu: 8.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - i) dla terenu: 9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - j) dla terenu: 10.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 5,5 m;
 - k) dla terenu: 11.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) dla terenu: 12.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6÷6,5 m;
 - m) dla terenu: 14.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6÷11,5 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - n) dla terenu: 15.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6÷10 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - o) dla terenu: 16.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - p) dla terenu: 17.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;

- q) dla terenu: 18.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - r) dla terenu: 19.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - s) dla terenu: 20.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - t) dla terenu: 21.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
 - u) dla terenu: 22.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - v) dla terenu: 23.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - w) dla terenu: 24.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
 - x) dla terenu: 25.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - y) dla terenu: 26.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: $7\div 7,5$ m;
 - z) dla terenu: 27.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 6 m;
 - aa) dla terenu: 28.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - bb) dla terenu: 29.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - cc) dla terenu: 30.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 8 m;
 - dd) dla terenu: 31.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 12 m;
- 2) dopuszcza się zlokalizowanie miejsc postojowych na terenie 1.KDW.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 6.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 15.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 28.KDW, 29.KDW częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ, 10.KPJ, 11.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ 15.KPJ, 16.KPJ ustala się:
- 1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna.
 - 2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) tereny: 5.KPJ, 7.KPJ, 10.KPJ, 12.KPJ, 13.KPJ, 15.KPJ, 16.KPJ 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 szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, ustala się:
 - a) dla terenu: 1.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: $5\div 5,5$ m;
 - b) dla terenu: 2.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: $6\div 7$ m;
 - c) dla terenu: 3.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: $5\div 7$ m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu: 4.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
 - e) dla terenu: 5.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: $5\div 5,5$ m;
 - f) dla terenu: 6.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: $3\div 4$ m;
 - g) dla terenu: 7.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu

- h) dla terenu: 8.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m i plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- i) dla terenu: 9.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 8 m oraz 1,5÷2,5m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą niniejszego planu) i część placu do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
- j) dla terenu: 10.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
- k) dla terenu: 11.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
- l) dla terenu: 12.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na: 8 m;
- m) dla terenu: 13.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
- n) dla terenu: 14.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
- o) dla terenu: 15.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
- p) dla terenu: 16.KPJ szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających ustala się na: 5 m;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny: 4.KPJ, 5.KPJ, 9.KPJ, 16.KPJ częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym..

§ 22. Teren oznaczony na rysunku planu: 1.KK stanowi teren zamknięty kolei, w rozumieniu przepisów odrębnych.

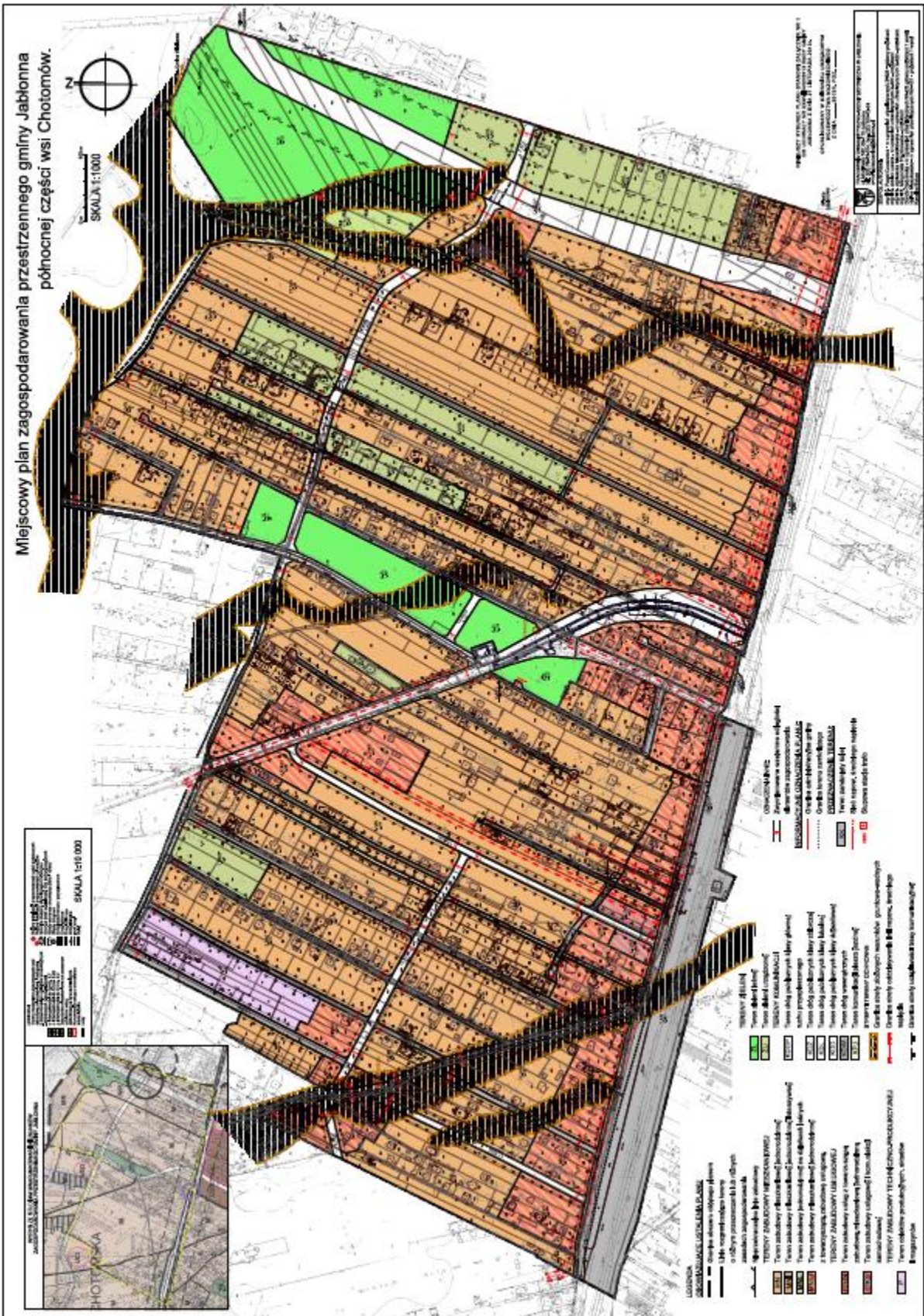
Rozdział 5. Przypisy końcowe

§ 23. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 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



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/402/2013 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 północnej części wsi Chotomów

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 uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	1	2010-12-30	2. zwiększenie maksymalnego limitu stanowisk postojowych w budynku garażowym na trzy stanowiska		2.MN/U		x		x			Funkcja garażowa jest funkcją towarzyszącą. Niniejszy zapis nie ogranicza możliwości lokalizowania miejsc garażowych wbudowanych w budynek mieszkalny, ani lokalizowania miejsc postojowych na działce.
2	8	2011-01-20	2. wytyczenie drogi 4.KDL w sposób proporcjonalny, po połowiej jej szerokości po działkach znajdujących się po obu stronach proponowanej drogi	876	4.KDL		x		x			Dziąka po drugiej stronie drogi jest zabudowana. Konieczność kontynuacji ul. Partyzantów.
3	9	2011-01-21	Zachowanie zaprojektowanej drogi 19.KDD	928/2, 926/14, 928/5	19.KDD		x		x			Ze względu na uwzględnienie uwag dotyczących likwidacji drogi.
4	16	2011-01-27	Zmniejszenie, przesunięcie lub likwidacja tzw. zawrotki z terenu działki	926/13 (926/12)	9.KPJ (3.KPJ)		x		x			Ze względu na niskie parametry drogi dojazdowej i długość dojazdu.
			1. Likwidacja dróg 19.KDD, 16.KDW, 18.KDD, 16.KDD		19.KDD, 16.KDW, 16.KDD (12.KDD, 11.KDW, 30.KDW)		x		x			Układ komunikacyjny do zachowania z uwagi na nowe tereny inwestycyjne.
5	17	2011-01-31	2. zmniejszenie szerokości drogi 17.KDD z 10m do 8m	939, 940	17.KDD (13.KDD)		x		x			Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających ulicy klasy dojazdowej wynosi 10 m zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Warunki terenowe, czy istniejące zagospodarowanie nie wskazują na potrzebę zmniejszenia tego parametru.
			3. wyprostowanie wjazdu z 17.KDD do ul. Kordeckiego		17.KDD (13.KDD)		x		x			Niepoprawny układ skrzyżowania 2 dróg publicznych.

6	18	2011-01-31	1. Przesunięcie drogi 17.KDD 2. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	939, 940	17.KDD (13.KDD) 7.MN, 21.MN 10.MN/U (6.8,16,17.MN)	x	x	Droga projektowana centralnie dla nowego układu funkcjonalnego. W ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokali usługowych w parterach budynków o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; teren MN/U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
7	20	2011-01-31	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	801/3	36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
8	22	2011-01-31	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	801/3	36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
9	23	2011-01-31	2. przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, z parametrami MN		2.MNR (ZU)	x	x	W obszarze na północ od drogi 6.KDL, obniżenie terenowe na działkę jest znaczne i stanowi dołinki, z tego powodu nie ma możliwości zabudowy i przecięcia dolinki.
10	26	2011-01-31	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	801/3	36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
11	27	2011-01-31	1. Likwidacja drogi 8.KDL z terenu działki 2. likwidacja poszerzenia ul. lipowej 9.KDL z terenu działki	992/10	8.KDL 9.KDL	x	x	Konieczność stworzenia połączenia komunikacyjnego z sąsiednim obszarem poza granicami planu. Kontynuacja drogi. Konieczność poszerzenia drogi 9.KDL do parametrów drogi lokalnej zgodnych z przepisami odrębnymi
12	28	2011-01-31	1. Likwidacja drogi 8.KDL z terenu działki 2. likwidacja poszerzenia ul. lipowej 9.KDL z terenu działki	992/11 990/6	8.KDL 9.KDL	x	x	Konieczność stworzenia połączenia komunikacyjnego z sąsiednim obszarem poza granicami planu. Kontynuacja drogi Konieczność poszerzenia drogi 9.KDL do parametrów drogi lokalnej zgodnych z przepisami odrębnymi
13	30	2011-01-31	Pozostawienie zaprojektowanej drogi 18.KDD	927/2	18.KDD	x	x	Z uwagi na przyjęcie uwag dotyczących likwidacji drogi.
14	32	2011-02-02	Odstąpienie od sporządzenia planu dla terenu stanowiącego część działki 10/16		1.KK	x	x	Teren kolejowy stanowi teren zamknięty.
15	33	2011-02-02	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²		36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
16	34	2011-02-02	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	798/7, 798/8	36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
17	35	2011-02-02	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	798/6	36.MN (27.MN)	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
18	36	2011-02-02	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	798/6	36.MN	x	x	Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
19	41	2011-02-03	2. przeznaczenie terenu z MN na MNL	810/18	31.MN (26.MN)	x	x	Wniosek nie złożony przez właściciela działki.

20	46	2011-02-07	3. zaprojektować ciąg pieszy od ul. Złotej do ul. Kolejowej									x			Plan nie przedstawia rozwiązań technicznych tras komunikacyjnych.
21	47	2011-02-07	Zmiana przeznaczenia terenu działek pod zabudowę jednorodzinną na działkach leśnych	743/4						2.ZL 3.ZL, 1.KDGP		x			Brak zgodności ze studium
22	48	2011-02-07	Zmiana przeznaczenia terenu działek pod zabudowę jednorodzinną na działkach leśnych	741						2.ZL 3.ZL, 1.KDGP		x			Brak zgodności ze studium
23	49	2011-02-07	Zmiana przeznaczenia terenu działek pod zabudowę jednorodzinną na działkach leśnych	742						2.ZL 3.ZL, 1.KDGP		x			Brak zgodności ze studium
24	50	2011-02-07	2. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²							MN		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
25	51	2011-02-07	2. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²							MN		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
26	58	2011-02-07	1. zmniejszenie linii zabudowy od 24.KDW z 5m na 4m							3.MNL (17.KDW, 3.MNL)		x			Odrogłość zachowano jak po przeciwnej stronie drogi.
27	59	2011-02-07	2. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 70%	807/5								x			Warunek uzgodniony na etapie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, brak możliwości zmiany na tym etapie.
28	60	2011-02-07	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²							36.MN (27.MN)		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
29	62	2011-02-07	Likwidacja lub przesunięcie drogi 6. KDL z terenu działki	794/7						6.KDL		x			Zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego o.
30	63	2011-02-07	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²							MN		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
31	64	2011-02-07	1. Zmiana przeznaczenia terenu działek pod zabudowę jednorodzinną na działkach leśnych	740						2.ZL 3.ZL, 1.KDGP		x			Brak zgodności ze studium
32	65	2011-02-07	2. Likwidacja renty planistycznej									x			Niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
33	66	2011-02-07	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²							MN		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
34	73	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²	787, 786, 785, 784, 783, 779/5, 779/3, 779/4, 780, 781/5, 781/6, 781/7, 781/4, 772, 806/1, 773/10, 826, 767/1, 807/9, 794/7						MN		x			Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
			Zmniejszenie szerokości 6.KDL do 12m									x			Zachowanie parametrów drogi na całej długości, układ ponadlokalny łączący Chotomów z Legionowem.

35	75	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
36	76	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
37	77	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
38	78	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
39	80	2011-02-08	Zmiana przeznaczenia terenu na działki budowlane jednorodzinne 3.MN	807/9, 807/8, 807/7, 807/6									x	Tereny MN znajdują się na działkach będących gruntami leśnymi i ze znacznym udziałem przyrodniczych ustaleń dla tych terenów są inne niż dla MN, między innymi w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
40	84	2011-02-08	1. Likwidacja drogi 8.KDL	990/6, 992/11								x		Konieczność stworzenia połączenia komunikacyjnego z sąsiednim obszarem poza granicami planu
41	86	2011-02-08	2. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
42	87	2011-02-08	5. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400m ²									x		Z uwagi na brak możliwości polepszenia obsługi komunikacyjnej, brak infrastruktury technicznej.
43	89	2011-02-08	4. zaprojektowanie ulicy Kolejowej po wykorzystanym obecnie terenie									x		Obecnie teren zamknięty.
44	90	2011-02-08	Odstąpienie od sporządzenia planu dla terenu stanowiącego część działki 1016									x		Droga 10.KDL jest wydzielona z działki PKP zgodnie ze stanem faktycznym.
45	94	2011-02-14	4. zmiana przebiegu 13.KDL aby w liniach rozgraniczających znalazł się w całości teren faktycznie wykorzystywany jako droga gminna	773/9, 773/23								x		Obecnie teren zamknięty.
46	95	2011-02-14	Odstąpienie od sporządzenia planu dla terenu stanowiącego część działki 1016	1016								x		Droga 10.KDL jest wydzielona z działki PKP zgodnie ze stanem faktycznym.

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 uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1.	16.04.2013	Zmiana funkcji działki na mieszkaniowo - usługową MN/U.	2073/4 2073/3 2072/7 2072/6	4.MN		x		x		Brak dostępu do drogi publicznej o klasie dojazdowej pozwalającej na poprawną obsługę komunikacyjną usług. Dostęp do działek za pomocą 5m szerokości ciągu pieszo-jezdnego.
2	3.	24.04.2013	Zmiana statusu ul. Złotej z drogi wewnętrznej na drogę publiczną o szerokości 8m (poszerzenie drogi o 4m wynikające z podziału działek wg załącznika).	810/22 810/23 810/24 810/25 810/26 810/27 810/28	29.MN 27.KDW		x		x		Minimalna szerokość drogi publicznej wyznaczanej w mpzp 10m w liniach rozgraniczających.
3	11.	16.05.2013	Zapewnienie dojścia pieszego z ul. Złotej do ul. Kolejowej i stacji kolejowej, np. poprzez: -bezpośrednie wejście na wiadukt kolejowy z ul. Złotej (np. schodami), -ścieżkę pieszą biegnącą od ul. Złotej wzdłuż wiaduktu do ul. Jodłowej -ścieżkę pieszą biegnącą od ul. Złotej wzdłuż wiaduktu do ul. Partyzantów	810/24	19.MN		x		x		Uwaga nie dotyczy zapisów mpzp.
4	18.	20.05.2013	1.Zmiana funkcji terenu 1.ZU na MNr z wyznaczeniem obszaru z zakazem zabudowy.	769/1	32.KDW 34.MN 1.ZU 1.MNr 2.MNr		x		x		1.ZU teren okresowego zastoju wód powierzchniowych.
5	19.	20.05.2013	4.Ustalenie minimalnej wielkości działki budowlanej z tolerancją $\pm 10\%$.				x		x		Ustala się minimalną wielkość działki bez tolerancji.
6	21.	20.05.2013	Zmiana projektowanego przebiegu drogi 6.KDW zgodnie z wnioskiem z dnia 26.04.2006r (wytyczenie sięgający od ul. Wypoczynkowej, ul. Kordeckiego oraz od przedłużenia ul. Lipowej).	874/4 876	6.KDW 8.MN		x		x		Likwidacja drogi 6.KDW celem umożliwienia indywidualnego rozstrzygnięcia komunikacji wewnętrznej.

7	25.	21.05.2013	Zmiana przebiegu drogi 5.KPJ – przesunięcie w/w drogi z północnej części działki 989/1 do granicy południowej, na styku z działką 989/2 wg załącznika.	989/1 989/2	5.KPJ 11.MN 5.MN/U	x	x	Cląg pieszo jezdny 5.KPJ zostaje zlikwidowany. Istnieje możliwość indywidualnego wydzielenia dojazdów w ramach terenów budowlanych.
8	27.	21.05.2013	Przeniesienie dróg 16.KDW oraz 19.KDD : proponowany przebieg - ul. Kolejowa wraz z jednoczesnym poszerzeniem (wg propozycji złożonych podczas wyłożenia projektu do publicznego wglądu dnia 23.04.2013r.).		18.KDD, 13.KDW (11.KDW, 30.KDW)	x	x	Likwidacja drogi 18.KDD wraz ze zmianą rozwiązań komunikacyjnych.
9	28.	21.05.2013	W związku z przeprowadzonym podziałem działek drogi 16.KDD przebiega przez działki i p. Jakubowskich. W wypadku, gdyby w/w podział nie doszedł do skutku : -przeniesienie drogi na pierwotne miejsce (działka Kurii Biskupiej).	938 939 940 941	16.KDD (13.KDD)	x	x	Brak możliwości warunkowego wprowadzenia linii rozgraniczających
10	31.	22.05.2013	2.Zmiana linii zabudowy wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 11.KPJ z 5m na 4m. 3.Zmiana funkcji działki z ZU na MN z ograniczeniami wynikającymi z warunków gruntowo-wodnych oraz zakazem zmiany rzeźby terenu (niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych).	773/10	1.ZU	x	x	Obsługa działek z 9.KPJ jak od dróg dojazdowych. Z uwagi na okresowa stagnację wód i złożone warunki gruntowo – wodne.
11	33.	23.05.2013	Likwidacja projektowanej drogi 31.KDW.	773/8	31.KDW (26.KDW)	x	x	Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi działki 772.
12	34.	23.05.2013	Brak zgody na projektowany przebieg drogi 8.KDL (usuniecie w/w drogi z terenu nieruchomości).	992/10	8.KDL	x	x	Kontynuacja drogi z sąsiedniego planu.
13	39.	24.05.2013	1.Zmiana funkcji działki z ZL na MNL. 2.Wskazanie sposobu zabezpieczenia sąsiadującym działkom odprowadzania wód powierzchniowych z obszarów dolinek smużnych (wyłącznie podsypianie terenu stanowi zagrożenie podtopienia na większym obszarze niż dolinki smużne).	742	2.ZL	x	x	Brak zgodności ze studium Z rysunku planu dokładnie wynika, że działki są położone w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych , a w tekście są zawarte odpowiednie ustalenia i ograniczenia dla zagospodarowania.
14	40.	24.05.2013	1.Zmiana funkcji działki z ZL na MNL. 2.Wskazanie sposobu zabezpieczenia sąsiadującym działkom odprowadzania wód powierzchniowych z obszarów dolinek smużnych (wyłącznie podsypianie terenu stanowi zagrożenie podtopienia na większym obszarze niż dolinki smużne).	740	2.ZL	x	x	Brak zgodności ze studium Z rysunku planu dokładnie wynika, że działki są położone w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych , a w tekście są zawarte odpowiednie ustalenia i ograniczenia dla zagospodarowania.

15	41.	27.05.2013 po terminie	<p>2. Należy wskazać w omawianym projekcie mpzp działki niezainwestowane, zlokalizowane na obszarze dolinek smużnych, na których nastąpiła zmiana rzeźby terenu oraz wprowadzenie zapisu o konieczności przywrócenia tych terenów do stanu pierwotnego. Brak takiego zapisu znacznie pogłębi już istniejący problem jakim jest podwyższony poziom wód gruntowych, a tym samym potwierdzi zaniechanie władz Gminy w zapewnieniu mieszkańcom właściwej ochrony przeciwpowodziowej w zakresie występujących podtopień.</p> <p>3. Należy wskazać działkom sąsiadującym z tymi już zasypianymi i zabudowanymi sposób zabezpieczenia i odprowadzenia wód powierzchniowych z obszarów dolinek smużnych. Decyzja o umożliwieniu zagospodarowania tych działek tylko poprzez podsypianie (podniesienie) terenu stanowi zagrożenie podtopienia na większym obszarze niż dolinki smużne co jest sprzeczne z ustawą prawo wodne.</p> <p>4. Należy uzupełnić projekt o zaproponowane rozwiązania służące zwierzętom w postaci kładek etc.</p> <p>5. Należy wskazać w projekcie uchwały cenne przyrodniczo okazy drzewostanu na terenie objętym mpzp po ich inwentaryzacji.</p> <p>6. W § 6 ust. 4 pkt 3) lit. c), d) i g) należy wprowadzić elastyczne rozwiązanie, uwzględniające m.in./np. stan techniczny istniejących szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków, okres ich użytkowania i wolę właścicieli nieruchomości. Deklarowana stanowczość w tej dziedzinie dramatycznie kontrastuje z liberalizmem w dziedzinie ochrony przyrody/krajobrazu w przypadku zasypywania dolinek smużnych.</p>						<p>Z uwagi na procedurę sporządzania planu nie ma możliwości wskazywania działek niezainwestowanych, gdyż jest to parametr zmienny. Mapa zasadnicza wraz z ewidencją gruntów wskazuje gdzie są istniejące zabudowania na terenach złożonych warunków gruntowo – wodnych. Nie ma możliwości wprowadzenia ustaleń dotyczących przywrócenia stanu pierwotnego, czyli w niektórych sytuacjach wyburzenia istniejących domów.</p> <p>Z rysunku planu dokładnie wynika, że działki są położone w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, a w tekście są zawarte odpowiednie ustalenia i ograniczenia dla zagospodarowania.</p> <p>Rozwiązania służące zwierzętom w postaci tuneli i kładek są przewidywane na etapie decyzji środowiskowych a nie w planie miejscowym.</p> <p>Na każde drzewo należy uzyskać zgodę na wycinkę, w obszarze planu nie ma pomników przyrody.</p> <p>W projekcie planu zapisy dotyczące odprowadzania ścieków są bardzo elastyczne, gdyż dopuszczają szczelne zbiorniki na nieczystości, przydomowe oczyszczalnie ścieków a docelowo kanalizację sanitarną. A ograniczenia wynikają jedynie z ochrony środowiska.</p>	x	x	x	x	x	x
----	-----	---------------------------	---	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---

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			Uwagi	
						Wojta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rady Gminy			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	3.	14.10.2013	2. Zmiana terenu ZU na MN z zakazem zabudowy na obszarze dolinek smużnych	769/1	1.ZU		•		•	W obszarze na północ od drogi 6KDL, obniżenie terenowe na działce 769/1 jest znaczne i stanowi dno dolinki, z tego powodu nie ma możliwości zabudowy i przecięcia dolinki.
2	4.	15.10.2013	W związku z przeprowadzaniem podziałem działek droga 13.KDD przebiega przez działki p. Jakubowskich. W wypadku, gdyby w/w podział nie doszedł do skutku: -przeniesienie drogi na pierwotne miejsce (działka Kuri Biskupiej).	938 939 940 941	13.KDD		•		•	Brak możliwości warunkowego wprowadzenia linii rozgraniczających
3	6.	17.10.2013	1. Likwidacja projektowanej drogi 26.KDW lub 2. zmniejszenie szerokości do 5m	773/8	26.KDW		•		•	Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi działki 772.
4	8.	17.10.2013	1.Zmiana funkcji działki z ZL na MNL. 2.Wskazanie sposobu zabezpieczenia sąsiadującym działkom odprowadzania wód powierzchniowych z obszarów dolinek smużnych (wyłącznie podsypianie terenu stanowi zagrożenie podtopienia na większym obszarze niż dolinki smużne).	740	2.ZL		•		•	Zmniejszenie szerokości nie ma wpływu na zagospodarowanie działek przyległych, a polepszy dojazd do działki 772, korekta linii zabudowy na 5 m od 26.KDW Brak zgodności ze studium Z rysunku planu dołącznie wynika, że działki są pobżone w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, a w tekście są zawarte odpowiednie ustalenia i ograniczenia dla zagospodarowania.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/402/2013 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. Lipowa 3.KDL	275 mb
2.	budowa drogi 4.KDL - Kasztanowa	100 mb
3	budowa chodnika drogi 4.KDL	220 mb
4	budowa chodnika drogi 5.KDL – ul. Wypoczynkowa	660 mb
5	budowa drogi 6.KDL	630 mb
6	budowa drogi 7.KDL	90 mb
7	budowa drogi 8.KDL	87 mb
8	budowa chodnika drogi 9.KDL	580 mb
9	budowa drogi 11.KDD	350 mb
10	budowa drogi 12.KDD	340 mb
11	budowa drogi 13.KDD	620 mb
12	budowa drogi 14.KDD	80 mb
13	kanalizacja	5800
14	wodociąg	5800
15	oświetlenie	5800

§ 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 3 marca 2004r. nr XXI/168/2004 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Chotomów.

Celem planu jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania, uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzenne, 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 19 maja 2004r. W przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

W dniu 26 kwietnia 2004r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W dniu 04.03.2009r. zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 26 marca 2009r

W dniu 29 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 14 grudnia 2006r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu i wydała pozytywną opinię.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 7 kwietnia 2010r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Na etapie sporządzania planu uzyskano zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,6200 ha gruntów leśnych, zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 10,0700 ha gruntów leśnych oraz zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 1,7112 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 225 uwag, z czego 144 zostało uwzględnionych, a 81 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 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 59 uwag, z czego 34 zostały uwzględnione, a 25 zostało nieuwzględnionych. Do prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko wpłynęły 4 uwagi z czego 2 zostały uwzględnione, a 2 zostały nieuwzględnione.

Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 22 czerwca 2012r., 13 marca 2013r., oraz 21 maja 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 14 uwag, z czego 8 zostało uwzględnione, a 6 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, 82 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 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.