

**Projekt**

z dnia 20 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr XXIX/346/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia.**

**2. Plan obejmuje obszar, którego granice przebiegają następująco: od zachodu – zachodnia granica obecnych działek drogowych ulic Skrajnej i Nadwiślańskiej, od południa – południowa granica obecnej działki drogowej ulicy Nadwiślańskiej, od wschodu – wschodnia granica obecnych działek drogowych ulic Lipowej i Trzciańskiej Drogi, od północy – południowa granica terenu oznaczonego symbolem 40ZL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Trzciany (przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLIV/389/2005 z dnia 16 listopada 2005r.) oraz północna granica obecnej działki drogowej ulicy Prostopadłej.**

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

**4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

---

<sup>1)</sup>Zmiana wynika z Dz. U. z 2024r. poz. 721.

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

**3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.**

**§ 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: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MNi-U**;
- 6) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 8) teren lasów: **ZL**;
- 9) teren zieleni krajobrazowej: **ZK**;
- 10) teren telekomunikacji: **IT**;
- 11) teren infrastruktury wodociągowej: **IW**;
- 12) teren infrastruktury wodociągowej z równorzędną zabudową usługową: **IW-U**;
- 13) teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KDGP**;
- 14) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;

- 15) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 16) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 17) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 18) teren ciągu pieszo – jezdnego: **KPJ**;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) granica złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

### 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody,
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) „**dominanta przestrzenna**” – należy przez to rozumieć: obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego;
- 3) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) "**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**" należy przez to rozumieć: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 5) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) "**przeznaczenie uzupełniające**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) "**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;
- 8) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje uciążliwości;

- 10) „**usługi publiczne**” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, a także zieleni publicznej;
- 11) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć: emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem, na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami;
- 12) „**zieleni krajobrazowa**” – należy przez to rozumieć: tereny zieleni związanej z istniejącymi obniżeniami terenowymi i szpalerami zieleni wysokiej posiadającej wysokie walory krajobrazowe.

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu 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 budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej 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 wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, nadbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
  - 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 lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku taki jak: wykusze, balkony, dach;
  - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) 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;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych;

- a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, szarego, czarnego i grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;

## **2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) część obszaru planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) dla terenów **MN**, **MNi**, **MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 6) dla terenu **MNi-U**, **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) dla terenów **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokuszących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

## **3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup> na terenie **MNe**,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MN** dla zabudowy w formie wolnostojącej;
  - c) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MN-U**;
  - d) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej
  - e) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup> na terenie **MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej;
  - f) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup> na terenie **MNi** dla zabudowy w formie szeregowej;
  - g) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie wolnostojącej
  - h) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup> na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie bliźniaczej;

- i) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup> na terenie **MNi-U** dla zabudowy w formie szeregowej;
  - j) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup> na terenie **UP**,
  - k) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup> na terenie **U**,
  - l) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach na terenach **MNe**,
  - m) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach na terenach **MN**,
  - n) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach **MN-U**,
  - o) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
  - p) minimalna szerokość frontu działki: 10 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
  - q) minimalna szerokość frontu działki: 8 m na terenach **MNi** dla zabudowy w formie szeregowej,
  - r) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
  - s) minimalna szerokość frontu działki: 10 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
  - t) minimalna szerokość frontu działki: 8 m na terenach **MNi-U** dla zabudowy w formie szeregowej,
  - u) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach **UP**,
  - v) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach **U**,
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
- a) w zakresie 70<sup>0</sup> - 110<sup>0</sup> w stosunku do pasa drogowego,
  - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

**4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

**5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDGP, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, od 1.KDD do 16.KDD,**
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg zlokalizowanych na terenie opracowania, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 1.KPJ;**
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
  - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej,
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych,
  - b) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych;
  - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
  - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
  - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek,
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

#### **6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 40 mm,
  - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania 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 odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 63 mm,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,

- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz poza granicami WOCHK,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
- 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) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - b) na terenach MN, MNe, MNi dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych,
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 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.

**8. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 1.KPJ, 1.UP.



9. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDGP (droga wojewódzka 630).

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 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 ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej bądź bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - c) 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,
  - d) nakazuje się zharmonizowanie przylegających wzajemnie segmentów zabudowy bliźniaczej w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości oraz geometrii dachu,
  - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,6,
  - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
  - j) dopuszcza się dachy płaskie,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - 800 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - a) na terenie 13.MN ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-64/53, nr AZP 53-64/54) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 8.MN, 10.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :
- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych,
  - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe ustala się:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
  - dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
  - ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,3 dla terenów **1.MNe, 3.MNe, 4.MNe**,
    - maksymalny: 0,4 dla terenu **2.MNe**;
  - ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 70 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **1.MNe, 3.MNe, 4.MNe**
    - 60 % powierzchni działki budowlanej dla terenu **2.MNe**,
  - ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - dopuszcza się dachy płaskie,
  - ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - teren **1.MNe** częściowo oraz tereny **3.MNe** i **4.MNe** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - tereny **1.MNe, 2.MNe, 3.MNe** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
    - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych,
    - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi, 13.MNi ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej na terenach: **6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi;**
  - b) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 13.MNi,**
  - c) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej na terenach **5.MNi i 12.MNi,**
  - d) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - e) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
  - f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 1,0 dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi,**
    - maksymalny: 0,6 dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi, 13.MNi,**
  - g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 40 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi,**
    - 50 % powierzchni działki budowlanej dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi,**
  - i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi,**
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m dla terenów **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi,**
    - dla budynków mieszkalnych w formie szeregowej: 3 kondygnacje nadziemne – 11 m dla terenów **1.MNi, 2.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 13.MNi,**
    - dla budynków mieszkalnych w formie szeregowej: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m dla terenu **13.MNi,**
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - j) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - k) dopuszcza się dachy płaskie,
  - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenach **5.MNi, 6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi, 12.MNi,**

- 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi**,
- 500 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 450 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu zabudowy szeregowej na terenach **6.MNi, 7.MNi, 8.MNi, 9.MNi, 10.MNi, 11.MNi**,
- 300 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu zabudowy szeregowej na terenach **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 13.MNi**;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) tereny **1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi, 12.MNi, 13.MNi** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :
- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych,
  - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 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 ustala się:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej
  - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny: 0,1,
  - maksymalny: 0,6,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,

**§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MNi-U, 2.MNi-U, 3.MNi-U, 4.MNi-U ustala się:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, szeregowej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- uzbrojenia terenu,

- c) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,1,
- maksymalny: 1,0,

- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 30 % powierzchni działki budowlanej terenach **1.MNi-U, 2.MNi-U,**
- 40 % powierzchni działki budowlanej na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U**

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U,**
- dla budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenach **3.MNi-U, 4.MNi-U,**
- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m na terenach **1.MNi-U, 2.MNi-U,**
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej:  $1200 \text{ m}^2$ ,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- $800 \text{ m}^2$  dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- $600 \text{ m}^2$  dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- $450 \text{ m}^2$  dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren **1.MNi-U** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :

- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,

- zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
- zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 11. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,6, na terenie 5.U
    - maksymalny: 1,5 na pozostałych terenach
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy
    - 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie 5.U,
    - 70 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie 5.U,
    - 20 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - 2 kondygnacje – 11 m na terenie 5.U,
    - 3 kondygnacje – 12 m na pozostałych terenach,
  - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren 1.U częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :
    - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
    - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
  - b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni.

**§ 12. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - urządzeń sportowych,

- uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,6,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - f) dopuszcza się wprowadzenie w części budynku dominanty przestrzennej, gdzie dopuszcza się podwyższenie ustalonej wysokości, nie więcej niż 5 m, przy czym powierzchnia dominanty przestrzennej mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup>;
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren **1.UP** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo - wodnych, w jej zasięgu :
    - ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych,
    - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 13. Dla terenu lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZL ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.

**§ 14. Dla terenu zieleni krajobrazowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń krajobrazowa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - zakazuje się zabudowy;

### 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren **1.ZK** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Dla terenu infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IT ustala się:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: infrastruktura telekomunikacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budowli: 35 m,
  - d) zakazuje się zabudowy.

**§ 16. Dla terenu infrastruktury wodociągowej z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IW-U ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:**
  - a) podstawowe:
    - infrastruktura wodociągowa,
    - infrastruktura kanalizacyjna,
    - zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,6,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – 9 m,
  - f) ustala się maksymalną wysokość budowli: 6 m
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

**§ 17. Dla terenu infrastruktury wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.IW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:**
  - a) podstawowe:
    - infrastruktura wodociągowa,
    - infrastruktura kanalizacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**



- a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny: 0,01,
  - maksymalny: 0,6,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalną wysokość budowli: 6 m
- e) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
- f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Dla terenu dogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDGP ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony wschodniej i zachodniej z dalszym ciągiem drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren 1.KDZ częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 1.KDZ od strony północnej z dalszym ciągiem drogi – ulicą Trzciańską,
  - b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 2.KDZ od strony południowej z dalszym ciągiem drogi wojewódzkiej nr 639,
  - c) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20. Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) tereny **2.KDL, 3.KDL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych stanowisko archeologiczne nr AZP 53-64/53 na terenie **1.KDL** w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
    - drogi **2.KDL** od strony wschodniej z dalszym ciągiem ul. Mazowieckiej,
  - b) dla terenu **1.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu **2.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **3.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenu **4.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m, pozostała część drogi poza granicami planu;

**§ 21. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
    - drogi **16.KDD** od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi dojazdowej,
  - b) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
  - c) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - e) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - f) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
  - g) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
  - h) dla terenu **7.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - i) dla terenu **8.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - j) dla terenu **9.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - k) dla terenu **10.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - l) dla terenu **11.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,

- m) dla terenu 12.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- n) dla terenu 13.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- o) dla terenu 14.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9 m,
- p) dla terenu 15.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- q) dla terenu 16.KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu pozostała część drogi poza granicami planu,

**§ 22. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) teren **3.KDW** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min.6 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 oraz zgodnie z rysunkiem planu,

**§ 23. Dla terenu pieszo - jezdne oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPJ ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) dla terenu **1.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

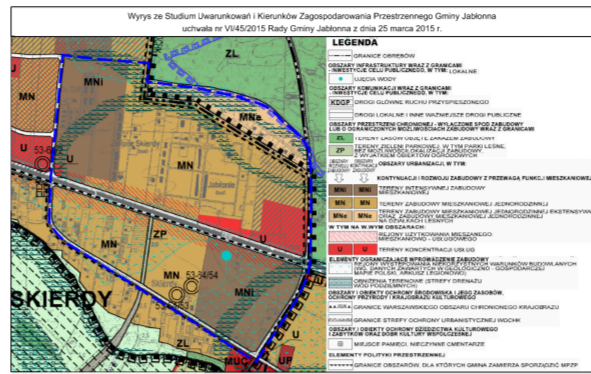
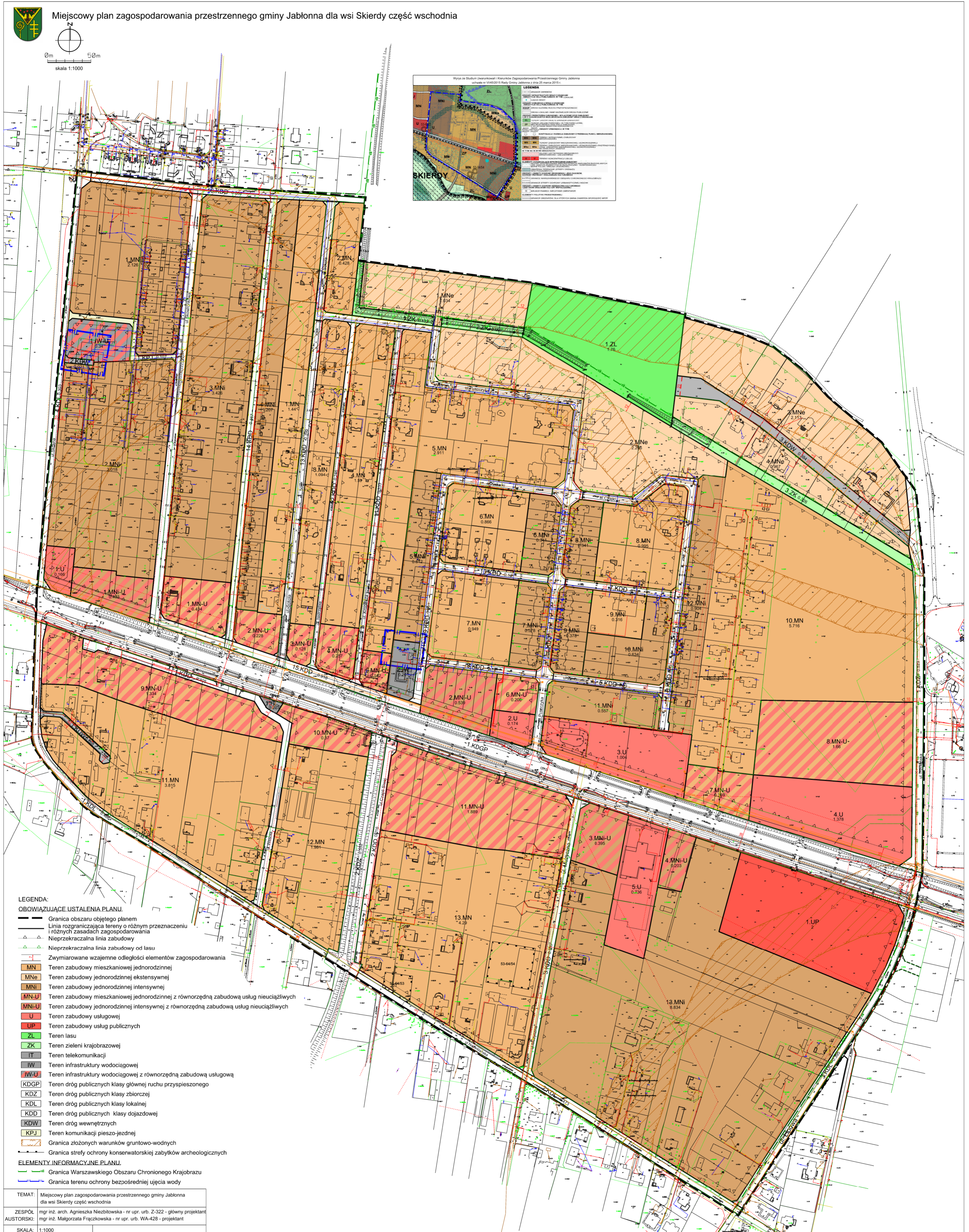
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

Przewodniczący Rady Gminy  
Jabłonna

**Wojciech Nowosiński**



**LEGENDA:**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.**

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNe** Teren zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej
- MNI** Teren zabudowy jednorodzinnej intensywnej
- MN-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych
- MNI-U** Teren zabudowy jednorodzinnej intensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych
- U** Teren zabudowy usługowej
- UP** Teren zabudowy usług publicznych
- ZL** Teren lasu
- ZK** Teren zieleni krajobrazowej
- IT** Teren telekomunikacji
- IW** Teren infrastruktury wodociągowej
- IW-U** Teren infrastruktury wodociągowej z równorzędną zabudową usługową
- KDGP** Teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ** Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL** Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW** Teren dróg wewnętrznych
- KPJ** Teren komunikacji pieszo-jejdnej
- Granica złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU.**

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody

TEMAT: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia  
 ZESPÓŁ: mgr inż. arch. Agnieszka Niezbitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant  
 AUSTORSKI: mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - projektant  
 SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Jabłonna  
 z dnia 30 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.06.2024	Osoba fizyczna Adresy w aktach dokumentacji planistycznej	Wniosek o zmianę powierzchni działki dla terenu MNi z 800 m <sup>2</sup> na 500 m <sup>2</sup> z zachowaniem 40 % powierzchni działki		MNi		x			Powierzchnia 800 m <sup>2</sup> dotyczy w większości zabudowanych i podzielonych terenów na działki. Wyłącznie jeden teren 11 MNi mógłby zostać jeszcze podzielony zgodnie z proponowaną wielkością – co jest niezasadne jeżeli chodzi o spójność zapisów z pozostałymi terenami. Jednakże teren ten ma głębokość ok. 40m i przy wnioskowanej powierzchni działki 500m <sup>2</sup> szerokość działki byłaby ok. 12 m. Inny sposób podziału generowałby wydzielanie dojazdów.
2.	13.06.2024	Osoba fizyczna Adresy w aktach dokumentacji planistycznej	1. Wniosek o zmianę przeznaczenia na cele mieszkaniowe i usługowe. Dopuszczenie przeznaczenie terenu MN-U na całej działce z uwagi na funkcjonujący warsztat samochodowy	Działka ew. 167. Obecnie 167/2	MN-U i MN		x			W związku z faktem, że droga 1.KDD nie będzie miała możliwości włączenia do drogi wojewódzkiej, intensyfikacja funkcji zabudowy poza pasem bezpośrednio przylegającym do ulicy Modlińskiej nie ma sensu. Ponadto wprowadzanie usług w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, po negatywnych opiniach mieszkańców wyrażonych na dyskusji publicznej, że za dużo jest terenów usługowych, skłania do odrzucenia uwagi. Jeśli właściciel zgodnie z prawem użytkuje budynek na warsztat samochodowy, może go nadal użytkować na zasadzie praw nabytych

			2. Wniosek, aby ul. Wesoła. Która znajduje się przy działce była poprowadzona prosto do ul. Modlińskiej a nie omijała stację telekomunikacyjną kosztem działki.		KDD		x			Włączenie drogi publicznej dojazdowej do drogi wojewódzkiej stworzy skrzyżowanie. Zgodnie z wnioskiem Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie planowane ewentualne skrzyżowania z drogą wojewódzką 630 winno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla dróg klasy GP, czyli odległości między skrzyżowaniami powinny wynosić nie mniej niż 500 m. A najbliższe istniejące skrzyżowanie z drogą 630 jest w odległości ok.100 m. W związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
--	--	--	---	--	-----	--	---	--	--	---





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 30 września 2024 r.

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. 2024 r. poz. 1130), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy. Na terenie opracowania są wydzielone tereny przeznaczone pod drogi i infrastrukturę techniczną, wyznaczony jest również teren pod zabudowę usług publicznych.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) wykup gruntów pod drogi i ciągi publiczne;
- 2) utrzymanie i budowa dróg publicznych i ciągów publicznych;
- 3) utrzymanie obiektów i przestrzeni publicznych,
- 4) budowa sieci wodociągowej;
- 5) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 6) budowa oświetlenia.

**§ 2. 1.** Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, 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. 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,

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.

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. 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.

5. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 30 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/346/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 maja 2021 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), uwzględniając:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji przez właścicieli nieruchomości oraz ochronę zasobów przyrodniczych. Przeznacza się i kontynuuje, zgodnie z istniejącą formą zabudowy, obszary pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową oraz w północnej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. W sąsiedztwie skrzyżowań i wzdłuż drogi wojewódzkiej projektuje się zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową i zabudowę usługową. Przyjmuje się parametry zabudowy w zależności od funkcji i położenia terenu: dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy od 30% do 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 70% do 40%, minimalna powierzchnia działki budowlanej od 300 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>. Wskaźniki dla funkcji mieszanych przyjmuje się: maksymalna intensywność zabudowy od 0,6 do 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy od 40% do 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 20% do 30%, minimalna powierzchnia działki budowlanej od 450 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>. Parametry zabudowy zostają ustalone na podstawie studium z uwzględnieniem wskaźników zabudowy jakie zostały ustalone w obowiązującym planie miejscowym.

Na skrzyżowaniu ulic Modlińskiej i Lipowej projektuje się i zabezpiecza teren pod usługi publiczne, budowę nowej szkoły.

·walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów,

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu zachowuje tereny leśne, zmieniając ich przeznaczenie z mieszkaniowego na leśny w obszarze terenu 1.ZL, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakazuje zachowanie istniejących drzew, z dopuszczaniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu znajdują się wyłącznie stanowiska archeologiczne objęte ochroną zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej,

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

·walory ekonomiczne przestrzeni – osią komunikacyjną obszaru opracowania jest droga wojewódzka 630 oraz istniejące drogi publiczne drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe ulice: Trzciańska, Lipowa, Nadwiślańska, Skrajna, Czapli Siwej, Skowronkowa, Jastrzębia, Krogulcza, Orla, Sokola, Puszczyka, Kukułki,

Czajki, Zimorodka, Muzyczna, Wesoła. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W jednym przypadku występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości zostanie ograniczone. Obecnie w miejscowym planie teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, na skutek zmiany w ewidencji gruntów i budynków z użytku zadrzewionego na las, zmienia się przeznaczenia na teren lasu. Własnością działki jest Skarb Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Jabłonna, działka przylega do dużego kompleksu leśnego i zasadnym jest powiększenie terenów leśnych;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy zachowuje przebiegi istniejących dróg publicznych, które służą do obsługi w większości istniejącej zabudowy oraz ustala minimalne szerokości dojazdów do nowo wydzielanych działek budowlanych. Plan wskazuje nowy teren usług publicznych. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu od 20% do 70%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXIX/346/2021 Rady Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Skierdy część wschodnia z dnia 24 maja 2021 r.

Następnie zgodnie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Jabłonny kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 7 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. oraz w dniu 20 maja 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 14 czerwca 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostały wniesione trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

·potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej i dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami większości właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości zachowania funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Istniejąca ul. Modlińska i istniejące odcinki dróg publicznych zapewniają obsługę istniejących nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowany układ komunikacyjny tworzy warunki do funkcjonowania istniejących obiektów i ogranicza możliwości zabudowy terenów leśnych, celem zachowania terenów chronionych.

Przedmiotowy obszar planu stanowi jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, ograniczoną drogą powiatową – ulicą Nadwiślańską, oraz ulicami Skrajną, Prostopadłą, Trzciańską, Lipową. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z uzupełniającą funkcją usługową umożliwiają budowę obiektów usługowych dając możliwość rozwoju tej części obszaru. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych gminnych, nie projektuje się nowych odcinków, w porównaniu z obowiązującym planem likwiduje się część dróg.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. wskazują na potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy. Głównym celem podjęcia prac nad planem jest wprowadzenie nowego terenu usług publicznych oraz likwidacja części dróg kolidujących z zagospodarowaniem nieruchomości.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około +658.748,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 1.581.410,00 zł.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych

w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.