



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 października 2014 r.

Poz. 9878

UCHWAŁA NR XLVIII/492/2014 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części południowej wsi Boża Wola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr LIII/471/2006 z dnia 24 maja 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części południowej wsi Boża Wola, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczący części południowej wsi Boża Wola, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – oś jezdni drogi wojewódzkiej nr 630, ul. Modlińska, od wschodu – wschodnia granica obrębu Boża Wola, od południa – granica gminy Jabłonna, od zachodu – zachodnia granica obrębu Boża Wola.

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

4. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

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

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **U-MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **P-U**;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZP**;
- 7) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **ZN**;
- 8) teren wody powierzchniowej – śródlądowej oznaczony symbolem: **WS**;
- 9) teren wód powierzchniowych – śródlądowych oraz zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **WS-ZN**;
- 10) teren obiektów hydrotechnicznych oznaczony symbolem: **WH**;
- 11) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 12) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 13) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- 14) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- 15) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 16) teren komunikacji pieszo – rowerowej oznaczony symbolem: **KPR**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa „A” – ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne);
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;

- 8) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 9) granica strefy uciążliwości akustycznej;
- 10) ciąg pieszo – rowerowy;
- 11) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) granica gminy;
- 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 3) słupowa stacja trafo;
- 4) granica rezerwatu przyrody „Kępy Kazuńskie”;
- 5) granica Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- 6) granica Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły;
- 7) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 8) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 9) granica strefy ochrony wałów przeciwpowodziowych;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) "**infrastruktura techniczna**" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 3) "**nośnik reklamy**" należy przez to rozumieć: urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 4) "**powierzchnia biologicznie czynna**" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 5) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) "**reklama**" należy przez to rozumieć: przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
- 9) "**szyld**" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 10) "**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;

- 11) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność usługową, której uciążliwość zawiera się w granicy działki własnej inwestora, spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **„wskaźnik intensywności zabudowy"** należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 13) **"zieleń izolacyjna"** – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej trzech rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 15m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego, gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

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

Rozdział 2. Ustalenie ogólne

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania 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 zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) stosowania fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń od strony terenu: **KDGP**;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;

- f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
- g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **ZN, WS, WS-ZN, WH, KDGP, KDZ, KDL, KDW, KPJ, KPR;**
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, MN/U** pod warunkiem:
- umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
- b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **U-MN, U, P-U** pod warunkiem:
- umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam 12m²;
- c) nakazuje się indywidualne dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
- d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
- e) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
- w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **ZN, ZP, WS, WS-ZN, WH, KDGP, KDZ, KDL, KDW, KPJ, KPR;**
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- b) 3 miejsca parkingowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 25 miejsc parkingowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc parkingowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
- e) 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy;
- f) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 9) dopuszcza się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
- 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej 6 działek;
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6m.
- 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenów **MN, MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w strefie uciążliwości komunikacyjnej – 40m od terenu: **1.KDGP** ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp.;
 - b) zakaz lokalizowania: szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
 - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
 - a) terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej $\varnothing 90$;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. $\varnothing 110$;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;

- d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) na terenach: MN, MN/U dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy, pod warunkiem że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 12.MN, 13.MN, 14.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **12.MN** z terenów: **2.KDZ, 6.KDW, 9.KPJ** oraz **1.KDGP** – ze zjazdów istniejących, poprzez drogi serwisowe oraz dojazdy wydzielone z terenu;
 - b) **13.MN** z terenów: **6.KDW, 7.KDW** oraz poprzez dojazdy wydzielone z terenu;
 - c) **14.MN** z terenów: **7.KDW, 8.KDW** oraz poprzez dojazdy wydzielone z terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie **13.MN** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-64/55), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) na terenie **14.MN** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-64/52) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m.

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

- 1) teren: **12.MN** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów oraz usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 3) tereny: **12.MN, 13.MN, 14.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w której zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych;
 - c) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 15.MN/U, 16.MN/U ustala się:**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) dojazdy;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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 połąci głównych i nachyleniu w zakresie $-15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **15.MN/U** z terenów: **1.KDGP** – ze zjazdów istniejących, poprzez drogi serwisowe **2.KDZ**, **5.KDW** oraz dojazdy wydzielone z terenu;
 - b) **16.MN/U** z terenów: **2.KDZ**, **6.KDW**, **7.KDW**;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: **16.MN/U** znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie **16.MN/U** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-64/55), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren **16.MN/U** częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m.

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

- 1) teren: **15.MN/U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) nakaz wnoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 17.U-MN, 18.U-MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:

- a) dojazdy;
- b) infrastruktura techniczna;
- c) zieleni urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - b) zabudowy o funkcjach: usługowej, mieszkalno-usługowej i mieszkalnej;
 - c) garaży;
 - d) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych, usługowo-mieszkalnych i 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 – 15° ÷ 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **17.U-MN** z terenu **1.KDGP** – ze zjazdów istniejących, poprzez drogi serwisowe oraz dojazdy wydzielone z terenu;
 - b) **18.U-MN** z terenów: **4.KDL**, **10.KPJ** oraz poprzez dojazdy wydzielone z terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: **18.U-MN** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie: **17.U-MN** wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:
 - a) ochronę takich elementów jak:
 - pozostałości wału fortu;

- pozostałości budowli murowanych fortu (nad i pod powierzchnią gruntu);
- układ przestrzenny z historycznym przebiegiem fosy, wału i dziedzińcem fortu;

b) obowiązek zagospodarowania fortu w sposób uczytelniający poprzez:

- rewitalizację zieleni – w tym likwidację zieleni zagrażającej murowej i ziemnej substancji zabytkowej oraz ograniczającej jego ekspozycję;
- zachowanie podwalni fortu, jako trwałej ruiny z dopuszczeniem częściowego odtworzenia jej wnętrza i zaadoptowania do nowej funkcji oraz przywrócenia historycznych profili i narysów ziemnych;
- dopuszczenie likwidacji współczesnych obiektów budowlanych (ograniczających ekspozycję lub substandardowych) kolidujących z historycznym układem przestrzennym;
- zakaz podziału wnętrza fortu ogrodzeniami, grodzienia fosy, a w innych miejscach stosowania ogrodzeń ograniczających widoczność lub wykonanych z siatki drucianej niepowlekanej bądź prefabrykatów betonowych;
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (nieażurowych);

2) na części terenu **18.U-MN** wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:

- a) ochronę stoku bojowego;
- b) zachowanie pierwotnego ukształtowania;
- c) zakaz lokalizowania zabudowy;
- d) zakaz lokalizowania zieleni wysokiej;
- e) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (nieażurowych).

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20m.

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

- 1) teren: **17.U-MN** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 3) teren: **17.U-MN** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 19.U, 20.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;
 - b) garażowych – 8m;
- 6) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym, w tym dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, 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) **19.U** z terenu: **9.KPJ**;
 - b) **20.U** z terenów: **1.KDGP** – ze zjazdów istniejących, poprzez drogi serwisowe, **7.KDW**, **8.KDW** oraz dojazdy wydzielone z terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 21.P-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) towarzyszące:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 3 kondygnacje nadziemne – 10m;
 - b) garażowych – 8m;
- 6) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości minimum – 10m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 9) ustala się zjazdy do działek z terenów: **5.KDW**, poprzez teren **15.MN/U** do terenu **1.KDGP** oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone z terenu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 22.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na części terenu wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:

a) ochronę takich elementów jak:

- fosa wodna;
- położone na zewnątrz fosy elementy ziemne: przedwał (od południa) oraz droga ukryta i stok bojowy(od wschodu) wraz z okopami strzeleckimi;
- pozostałości wału fortu;
- układ przestrzenny z historycznym przebiegiem fosy, wału i dziedzińcem fortu;

b) obowiązek zagospodarowania fortu w sposób uczyniający poprzez:

- rewaloryzację zieleni – w tym likwidację zieleni zagrażającej murowej i ziemnej substancji zabytkowej oraz ograniczającej jego ekspozycję;
- zachowanie fosy wodnej z możliwością odtworzenia jej zasypanego odcinka zachodniego;
- zakaz grodzenia fosy, a w innych miejscach stosowania ogrodzeń ograniczających widoczność lub wykonanych z siatki drucianej niepowlekanej bądź prefabrykatów betonowych;
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (nieażurowych).

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

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

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 23.ZN, 24.ZN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zielen naturalna;

2) towarzyszące:

- a) budowle związane z ochroną przeciwpowodziową;
- b) infrastrukturę techniczną dopuszcza się wyłącznie na terenie 23.ZN.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: 24.ZN częściowo znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) teren 24.ZN w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) teren 23.ZN częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) teren 24.ZN w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) teren 24.ZN w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) teren 23.ZN częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren **24.ZN** w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 26.WS, 27.WS ustala się:

1. **Przeznaczenie terenów** : powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren: **26.WS** w całości znajduje się w granicach rezerwatu przyrody "Kępy Kazuńskie", w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren: **26.WS** w całości znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

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

4) teren: **26.WS** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

5) teren: **26.WS** w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) teren: **26.WS** w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) teren: **27.WS** częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) teren: **27.WS** w całości znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 25.WS-ZN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) powierzchniowe wody śródlądowe;

2) zieleń naturalna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

2) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na części terenu wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:

a) ochronę takich elementów jak:

- położone na zewnątrz fosi elementy ziemne: przedwał (od południa);
- pozostałości budowli murowanych fortu (nad i pod powierzchnią gruntu);
- układ przestrzenny z historycznym przebiegiem fosi, wału i dziedzińcem fortu;

b) obowiązek zagospodarowania fortu w sposób uczyniający poprzez:

- rewaloryzację zieleni – w tym likwidację zieleni zagrażającej ziemnej substancji zabytkowej oraz ograniczającej jego ekspozycję;
- zakaz stosowania ogrodzeń ograniczających widoczność lub wykonanych z siatki drucianej niepowlekannej bądź prefabrykatów betonowych.

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

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

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

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 28.WH ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: budowle związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) towarzyszące:
 - a) ścieżki rowerowe i piesze;
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w strefie Specjalnej Ochrony PLB140004 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) teren częściowo znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) teren częściowo znajduje się w granicach szczególnej ochrony ekologicznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren stanowi wał przeciwpowodziowy, w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót, nakazuje się uwzględnić ustalenia wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

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, oznaczona na rysunku planu: **KDGP** – jako droga wojewódzka;

2) towarzyszące:

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 20m ÷ 24,5m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- 2) dopuszcza się budowę dróg serwisowych przewidzianych do obsługi przylegających działek, przeznaczonych pod zabudowę.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:1) droga **1.KDGP** :

- a) znajduje się w ciągu ul. Modlińskiej (DW 630);
- b) powiązania od zachodu z istniejącą drogą wojewódzką nr DW 630 na terenie Wólki Górskiej, od wschodu: z istniejącą drogą wojewódzką nr DW 630 na terenie wsi Suchocin, w kierunku Warszawy.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 2.KDZ, 3.KDZ ustala się:**1. Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe:

- a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu: **KDZ** – jako drogi gminne;

2) towarzyszące:

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren: **3.KDZ** w całości oraz teren: **2.KDZ** częściowo znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

- a) dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 16m ÷ 19m oraz 8m ÷ 12m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- b) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 16m ÷ 20m.

5. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga **2.KDZ** :

- a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Wólka Górski.

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

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) teren: **2.KDZ** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: **KDL** – jako droga gminna;

2) towarzyszące:

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinowska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 2) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

- a) dla terenu: **4.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na - 7m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) droga **4.KDL** :

- a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Suchocin.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.DKW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) drogi wewnętrzne;

2) towarzyszące:

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

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny: **6.KDW**, **7.KDW**, **8.KDW** w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenu **8.KDW** wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:

a) ochronę takich elementów jak:

- fosa wodna;
- położony na zewnątrz fosy przedwał.

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

- 1) teren **7.KDW** częściowo znajduje się w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, w odległości 50m od stopy wałów, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

- a) dla terenu: **5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 4,5m ÷ 6m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- b) dla terenu: **6.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 12 m;
- c) dla terenu: **7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m;
- d) dla terenu: **8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga **5.KDW** :

- a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się na terenie obrębu Wólka Górską;
- b) powiązanie od zachodu i południa z projektowaną drogą na terenie obrębu Wólka Górską.

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

- 1) teren: **5.KDW** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 2) tereny: **6.KDW**, **7.KDW**, **8.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.KPJ, 10.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

a) ciągi pieszo – jezdne;

- 2) towarzyszące:

a) zieleń urządzone;

b) infrastruktura techniczna;

c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH14_08 – Kampinoska Dolina Wisły – w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) teren: **10.KPJ** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenu **10.KPJ** wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, w granicach pierwotnego narysu fortu XVIII Boża Wola, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, należącego do zewnętrznego pierścienia fortowego Twierdzy Modlin, w jej zasięgu ustala się:
 - a) ochronę takich elementów jak:
 - fosa wodna;
 - położony na zewnątrz fosy przedwał.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu: **9.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdni w liniach rozgraniczających na – 8m;
 - b) dla terenu: **10.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdni w liniach rozgraniczających na – 8m.

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

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 11.KPR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających na – 3,5m.

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

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

Rozdział 5.
Przypisy końcowe

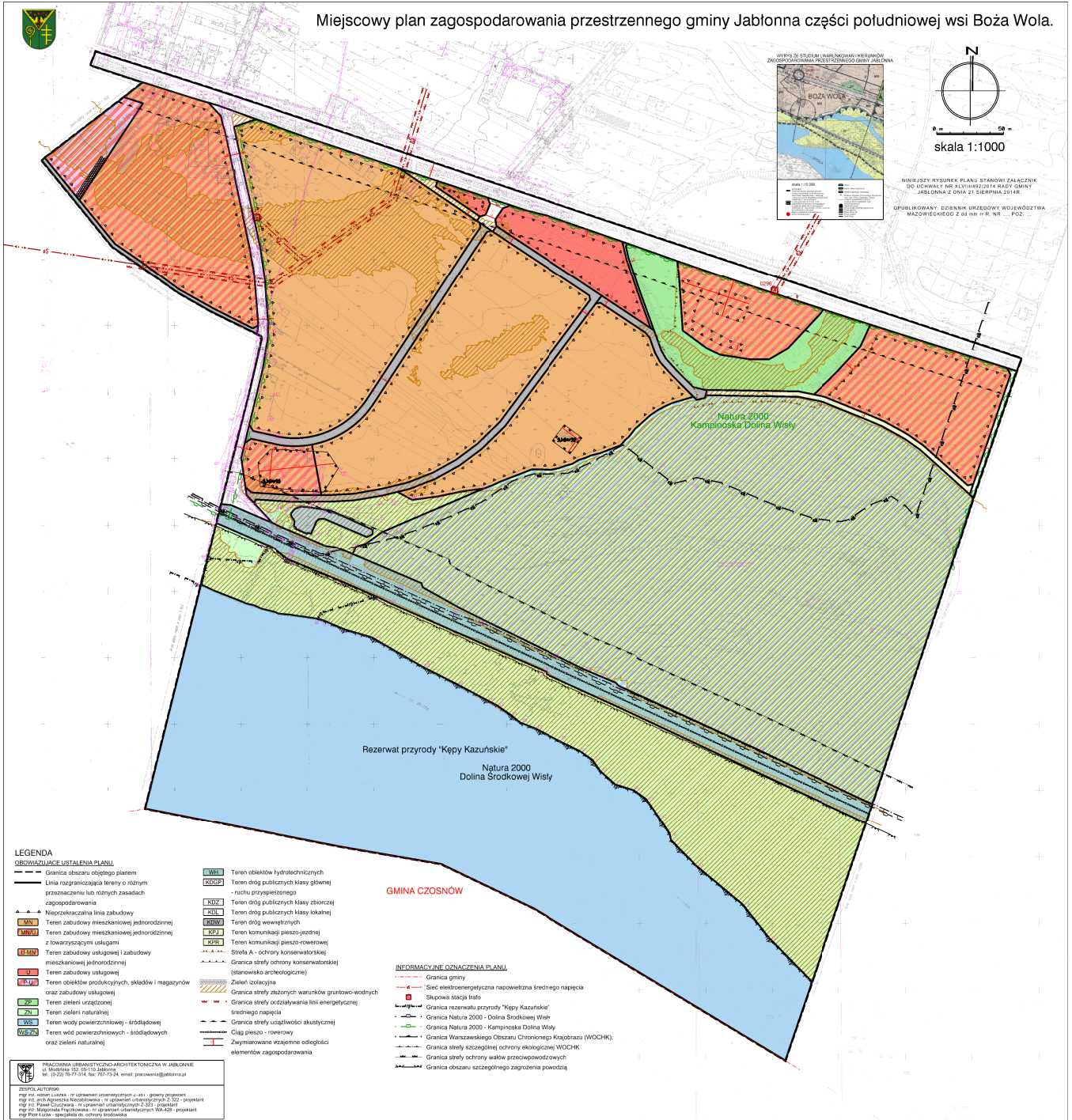
§ 22. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 24. 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 XLVIII/492/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 sierpnia 2014r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północnej wsi Boża Wola

Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu

LP.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	4.	2008.08.11	Brak zgody na przebieg dróg przez teren działek, dojazd jest zapewniony z ul. Leszczynowej dz. nr ew. 136/10	136/8, 137/8, 136/10	7.KDL (6.KDW, 7.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
2	5.	2008.08.11	Brak zgody na przebieg dróg przez teren działek, dojazd jest zapewniony z ul. Leszczynowej dz. nr ew. 136/10	136/9, 137/9, 136/10	7.KDL (6.KDW, 7.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
3	6.	2008.08.11	Brak zgody na przebieg dróg przez teren działek, dojazd jest zapewniony z ul. Leszczynowej dz. nr ew. 136/10	136/7, 137/7, 136/10	7.KDL (6.KDW, 7.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
4	9.	2008.08.11	Brak zgody na przebieg dróg przez teren działek	141/8, 141/9	7.KDL (6.KDW, 7.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
5	13.	2008.08.13	Brak zgody na proponowany podział działek i przebieg dróg wewnętrznych	139/2	7.KDL (6.KDW, 7.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
6	14.	2008.08.13	4. ograniczenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z całkowitym wyłączeniem obiektów produkcyjnych i możliwości składowych				•			Tereny obiektów produkcyjnych i składowych została zaprojektowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i poza obszarem Natura 2000
			5. zakaz wytyczania ciągów komunikacyjnych i dróg z uszczupleniem własności prywatnej				•			Konieczność zaprojektowana komunikacji do obsługi projektowanych terenów budowlanych
7	15.	2008.08.14	1. Likwidacja ścieżki rowerowej C11. KPR	148, 147, 146	C11. KPR (10.KPJ)		•			Konieczne zachowanie połączenia Suchocina z terenami atrakcyjnymi turystycznie na obszarze planu.

			2. zmniejszeni linii zabudowy od terenów C28.ZU na 10 m	148, 147, 146, 145, 144	C13.MN		•			Wymóg konserwatora zabytków ze względu na konieczność ochrony ekspozycji stoku bojowego.
--	--	--	---	-------------------------	--------	--	---	--	--	--

Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

LP.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.	08.12.2009	1.Zaprojektowane drogi, dzielące 2 razy poprzecznie działki zajmują zbyt dużą ich część oraz utrudnią ich użytkowanie.	uwagi ogólne do planu	układ komunikacyjny		•			koncepcja poprzecznego dzielenia dziełek drogami jest zasadna, takie rozwiązanie pozwala na uzyskanie racjonalnej obsługi komunikacyjnej bez wydzielanie gigantycznych sięgaczy wzdłuż każdej z działek
			2.Zbyt szeroka projektowana droga 6.KDL.		6.KDL (6.KDW)		•			Szerokość drogi ma zapewnić możliwość przeprowadzenia pełnej infrastruktury technicznej
			3. Należy wykluczyć z projektu drogi poprzeczne.		układ komunikacyjny		•			koncepcja poprzecznego dzielenia dziełek drogami jest zasadna, takie rozwiązanie pozwala na uzyskanie racjonalnej obsługi komunikacyjnej bez wydzielanie gigantycznych sięgaczy wzdłuż każdej z działek
2	4.	14.12.2009	Likwidacja drogi 6.KDL	136/7, 137/7, 136/10	6.KDL (6.KDW)		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.
3	5.	14.12.2009	7.W planie należy zamieścić zakaz lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych i magazynowych.	uwagi ogólne do planu			•			Na fragmencie planu dopuszczamy możliwość lokalizowania obiektów produkcyjnych składów i magazynów. Jest to lokalizacja tworząca kompleks z terenami o takiej samej funkcji w planie sąsiedniej, ograniczenie o którym mowa jest bezpodstawne.
			8.Wszelkie ciągi komunikacyjne powinny być prowadzone poza granicami własności prywatnej.				•			Nie ma możliwości prowadzenia komunikacji w inny sposób ponieważ całe tereny przewidziane pod inwestycje (które należy obsłużyć komunikacyjnie) są

										gruntami prywatnymi.
4	6.	14.12.2009	1. Zaprojektowane drogi, dzielące 2 razy poprzecznie działki zajmują zbyt dużą ich część oraz utrudniają ich użytkowanie.	ogólne uwagi i działka nr 139/2	układ komunikacyjny		•			koncepcja poprzecznego dzielenia dziełek drogami jest zasadna, takie rozwiązanie pozwala na uzyskanie racjonalnej obsługi komunikacyjnej bez wydzielanie gigantycznych sięgaczy wzdłuż każdej z działek
			2. Zbyt szeroka projektowana droga 6.KDL.		6.KDL (6.KDW)		•		Szerokość drogi ma zapewnić możliwość przeprowadzenia pełnej infrastruktury technicznej	
			3. Należy wykluczyć z projektu drogi poprzeczne.		układ komunikacyjny		•		koncepcja poprzecznego dzielenia dziełek drogami jest zasadna, takie rozwiązanie pozwala na uzyskanie racjonalnej obsługi komunikacyjnej bez wydzielanie gigantycznych sięgaczy wzdłuż każdej z działek	

Nieuwzględnione uwagi wniesione do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.	15.10.2013	1. Likwidacja drogi 9.KPJ	148	9.KPJ (10.KPJ)		•			Z uwagi na powiązanie struktury funkcjonalno – przestrzennej i stworzenie lepszej możliwości skomunikowania terenów inwestycyjnych
2	4.	21.10.2013	1. Likwidacja drogi 9.KPJ	148	9.KPJ (10.KPJ)		•			Z uwagi na powiązanie struktury funkcjonalno – przestrzennej i stworzenie lepszej możliwości skomunikowania terenów inwestycyjnych
3	7.	25.10.2013	2.likwidacja drogi 7.KDW lub jej przesunięcie	128	7.KDW		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej

4	8.	28.10.2013	1.Nieustanawianie na terenie planu obszaru Natura 2000	130/3, 131/3, 128, 127/8, 127/3, 131/7, 137/6, 131/5,	Natura 2000		•		Poza zakresem ustaleń planów miejscowych
			3.Likwidacja dróg 6.KDW i 7 K.DW	140/2,141, 136/8, 137/8, 136/9, 137/9, 136/6, 137/6, 137/5, 134/2, 138/2, 139/2, 139/2	6.KDW i 7 K.DW		•		Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej
5	9.	28.10.2013	2.Brak zgodny na utworzenie Natury 2000	137/5	Natura 2000 10.MN		•		Natura 2000 jest już istniejącą formą ochrony przyrody i Gmina nie ma wpływu na likwidację takich obszarów.
6	10.	28.10.2013	2.Przesunięcie drogi 7.KDW na koniec działki	136/9, 137/9	7.KDW		•		Z uwagi na nierozpraszanie zabudowy, tereny mieszkaniowe zostają ograniczone i nie ma możliwości przesunięcia komunikacji
			3.Brak zgodny na utworzenie Natury 2000		Natura 2000		•		Poza zakresem ustaleń planów miejscowych
7	11.	28.10.2013	2.Brak zgodny na utworzenie Natury 2000	136/8, 137/8	Natura 2000 11.MN		•		Poza zakresem ustaleń planów miejscowych
8	12.	28.10.2013	1. Brak akceptacji wyłożonego projektu, (likwidacja drogi 6.KDW)	136/7, 137/7	6.KDW		•		Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej
			2.Brak zgodny na utworzenie Natury 2000		Natura 2000		•		Poza zakresem ustaleń planów miejscowych
9	13.	28.10.2013	2.Brak zgodny na utworzenie Natury 2000	136/6, 137/6	Natura 2000 10.MN		•		Poza zakresem ustaleń planów miejscowych
10	15.	28.10.2013	2.Przeznaczenie wszystkich działek pod zabudowę mieszkaniową	124, 147	17.U, 12.MN, (18.U-MN, 20.U)		•		Przeznaczenie działki 147 pod równoważną zabudowę mieszkaniową i usługową zgodnie z uwagami pozostałych właścicieli terenu Działka 124 przeznaczona pod usługi ze względu na bliskość drogi wojewódzkiej.

			4.zakaz przeznaczenia terenów pod obiekty produkcyjne				•			Tylko niewielki obszar planu jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną nieuciążliwą
			4.Likwidacja dróg 6.KDW i 7 K.DW	138/2	6.KDW, 7.KDW		•			Z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej.

Nieuwzględnione uwagi wniesione do czwartego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	11.06.2014	1. Likwidacja drogi 10.KPJ	148	10.KPJ		•			Z uwagi na powiązanie struktury funkcjonalno – przestrzennej i stworzenie lepszej możliwości skomunikowania terenów inwestycyjnych oraz zachowanie zgodności z ustaleniami studium w zakresie minimalnym co do kształtu sieci komunikacyjnej.
2	3	20.06.2014	Przesunięcie drogi 7.KDW na koniec działki	136/9, 137/9	7.KDW		•			Układ dróg wewnętrznych, w tym 7.KDW w minimalnym zakresie ale równomiernie obsługuje tereny zabudowy mieszkaniowej. W wyniku składanych uwag udział dróg został ograniczony do absolutnego minimum. Biorąc pod uwagę znaczący obszar terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, zasadne jest utrzymanie układu komunikacyjnego w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu.

3	4	20.06.2014	Przeprojektowanie drogi 6.KDW	136/7, 137/7	6.KDW	•			Przebieg drogi 6.KDW wynika z konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową oraz powiązania skrzyżowania z ul. Modlińską na przedłużeniu ul. Klonowej z projektowaną drogą 13.KDW na obszarze mpzp Wólka Górka. Biorąc pod uwagę układ działek, przebieg drogi 6.KDW jest optymalny z punktu widzenia geometrii drogi oraz ingerencji w działki składającego uwagę. Nowoprojektowana droga przebiega na skraju działki nie dzieląc jej na kawałki niemożliwe realnie do zabudowy.
4	5	24.06.2014	1.Niestanowienie obszaru Natura 2000	139/2, 131/3, 120/2, 136/6, 137/6, 136/7, 137/7, 136/8, 137/8, 136/9, 137/9, 141/8, 141/9, 140/2, 122/7, 122/10, 122/12		•			Natura 2000 jest już istniejącą formą ochrony przyrody i Gmina nie ma wpływu na przebieg i likwidację takich obszarów.
			2.Przesunięcie drogi 7.KDW na granicę działek		7.KDW	•			Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 3.
			3.Przesunięcie drogi 6.KDW przez środek działek		6.KDW	•			Przebieg drogi 6.KDW wynika z konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową oraz powiązania skrzyżowania z ul. Modlińską na przedłużeniu ul. Klonowej z projektowaną drogą 13.KDW na obszarze mpzp Wólka Górka. Biorąc pod uwagę układ działek, przebieg drogi 6.KDW jest optymalny z punktu widzenia geometrii drogi oraz ingerencji w działki składającego uwagę.

			4.Zmiana szerokości drogi 6.KDW na 10m		6.KDW		•		Biorąc pod uwagę znaczący obszar terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, zasadne jest utrzymanie układu komunikacyjnego w kształcie i parametrach wyłożonym do publicznego wglądu. Droga o szerokości 12m daje szansę w przyszłości na budowę jezdni z odwodnieniem i chodnika, bądź ciągu pieszo-rowerowego zapewniającego elementarne bezpieczeństwo wszystkich użytkowników drogi.
5	6	24.06.2014	1.Wyłączenie terenu wsi Boża Wola z obszaru Natura 2000	124, 147, 138/2			•		Natura 2000 jest już istniejącą formą ochrony przyrody i Gmina nie ma wpływu na likwidację takich obszarów.
			2.Usunięcie dróg 6.KDW i 7.KDW		6.KDW i 7.KDW		•	Biorąc pod uwagę znaczący obszar terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, zasadne jest utrzymanie układu komunikacyjnego w kształcie i parametrach wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto przebieg drogi 6.KDW wynika z konieczności zapewnienia powiązania skrzyżowania z ul. Modlińską na przedłużeniu ul. Klonowej z projektowaną drogą 13.KDW na obszarze mpzp Wólka Górka.	

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/492/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 sierpnia 2014r.**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

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

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	długość (przybliżone wielkości)
1.	modernizacja i budowa cz. drogi 2.KDZ	600 mb
2.	budowa drogi 3.KDZ	40 mb
3.	budowa drogi 4.KDL	200 mb
9.	kanalizacja	540 mb
10.	wodociąg	540 mb
11.	oświetlenie	540 mb

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

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

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

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

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

4.2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 20-30 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.