

Urząd Gminy Jabłonna

Referat Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Urząd Gminy Jabłonna
ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
tel.: 22 76 77 343
fax: 22 77 43 834
e-mail: urzad@jablonna.pl

UPP.6727.218.2024

Jabłonna, dnia 13.06.2024 r.

Pan Andrzej Drzazgowski
Ul. Ogrodowa 5B lok 10
05-120 Legionowo

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) informuję, że teren działek ewidencyjnych nr **199/1 i 196/22** położonych w **obrębie 3-Chotomów** w **gminie Jabłonna**, częściowo objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- przyjętym uchwałą nr VI/71/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów*, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 106 z dnia 8 czerwca 2007 r. poz. 2667,
- z uwzględnieniem uchwały Nr V/73/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodnia część wsi Chotomów*, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 11 marca 2019 r. poz. 3212.

Działki ewidencyjne nr **199/1 i 196/22** położone są na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **A19.KDw**.

Ustalenia szczegółowe

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.KDw, A16.KDw, A17.KDw, A18.KDw, **A19.KDw**, A25.KDw, B15.KDw, B16.KDw, B17.KDw, B18.KDw, B19.KDw, B20.KDw, B21.KDw, B22.KDw, B23.KDw, B24.KDw, B25.KDw, B33.KDw, B35.KDw, C26.KDw, C27.KDw, C28.KDw, C29.KDw, C30.KDw, C31.KDw, C32.KDw, C33.KDw, C46.KDw, D23.KDw, D24.KDw, D25.KDw, D26.KDw, D35.KDw, D36.KDw, E15.KDw, E16.KDw, E18.KDw, E19.KDw, E20.KDw, E22.KDw, E23.KDw, E24.KDw, E27.KDw, F12.KDw, F13.KDw, F14.KDw, F15.KDw, G29.KDw, G30.KDw, G32.KDw, H7.KDw, I6.KDw, I7.KDw, I8.KDw **ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** pod drogi wewnętrzne klasy dojazdowej;
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 2, przy czym ustala się:**
 - 1) **zalecenie zlokalizowania jednostronnie chodników;**
 3. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla terenów o których jest mowa w ust. 1, zgodnie z §4, ust. 8, przy czym ustala się:**
 - 1) **nakaz zachowania szerokości pasów drogowych minimum 6 m dla dojazdu dla 6 działek oraz 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;**
 - 2) **zalecenie oświetlenia terenu;**

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów, zwany dalej „planem”;

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy północna granica działki o nr ewid.149 oraz wzdłuż południowej granicy terenów PKP – działka o nr ewid.1016, od południa i zachodu granica obrębu wsi Chotomów, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy ulicy Partyzantów działki o nr ewid. 729/1 i zachodniej granicy działki 152 – z wyłączeniem działek o nr ewid. 219, 1030/1, 1030/2, 220/1, 220/2 i części działki o nr ewid. 247;

3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) "planie"
należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu będącym załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
- 2) "rysunku planu"
należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) "terenie"
należy przez to rozumieć: obszar o określonej funkcji i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony unikatowym symbolem;
- 4) "przeznaczeniu terenu"
należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) "podstawowym przeznaczeniu terenu"
należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu dominujące nad przeznaczeniem uzupełniającym dopuszczonym na danym terenie, wyrażone wskaźnikiem powierzchniowym lub procentowym;
- 6) "uzupełniającym przeznaczeniu terenu"
należy przez to rozumieć: uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu, poprzez wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego i wyrażone wskaźnikami;
- 7) "działce budowlanej"

- należy przez to rozumieć: nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 8) "obowiązującej linii zabudowy"
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, zgodnie z którą nakazuje się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 9) "nieprzekraczalnej linii zabudowy"
należy przez to rozumieć: zewnętrzną krawędź linii ograniczającej obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 10) "elewacji do specjalnego opracowania"
należy przez to rozumieć: wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 11) "rzeźbie, akcencie plastycznym"
należy przez to rozumieć: element małej architektury, lub element architektoniczny stanowiący część budynku, charakteryzujący się wysokimi walorami estetycznymi, uzyskany poprzez staranne ukształtowaną formę i dobór wysokiej jakości materiałów;
- 12) "terenie publicznym"
należy przez to rozumieć: obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 13) "urządzeniu reklamowym"
należy przez to rozumieć: reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;
- 14) "powierzchni biologicznie czynnej"
należy przez to rozumieć: część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 15) "minimalnej powierzchni biologicznie czynnej"
należy przez to rozumieć: najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową: stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki;
- 16) "intensywności zabudowy"
należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji projektowanego budynków lub budynków, do powierzchni całkowitej działki;
- 17) "liczbie kondygnacji"
należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku;
- 18) "minimalnej (maksymalnej) szerokości frontu działki budowlanej"
należy przez to rozumieć: największą (najmniejszą) długość boku działki budowlanej przylegającą do linii rozgraniczającej z terenami: KDL, KDD, KDw, KPJ i KPR;
- 19) "zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej"
należy przez to rozumieć: budynki mieszkalne jednorodzinne, lokalizowane w układzie wolnostojącym wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;
- 20) "zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej-intensywnej"

należy przez to rozumieć: budynki mieszkalnictwa jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej (przy czym na jednej działce budowlanej można wybudować tylko jeden segment budynku bliźniaczego lub szeregowego) wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą;

21) "zabudowie usług oświaty"

należy przez to rozumieć: budynki oświaty, budynki i obiekty i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

22) "zabudowie usług administracji"

należy przez to rozumieć: lokalizację obiektów administracji publicznej, obiektów firm pocztowych oraz obiektów biurowych wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

23) "zabudowie usługowej"

należy przez to rozumieć: budynki handlu, gastronomii, usług, zakwaterowania turystycznego oraz budynki biurowe i konferencyjne, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

24) "usługi nieuciążliwe"

należy przez to rozumieć: działalności spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi, nie powodującą pogorszenia standardów środowiska w otoczeniu, między innymi w zakresie: zanieczyszczenia powietrza oraz wód gruntowych, hałasu, wibracji, zanieczyszczenia odpadami lub polami elektromagnetycznymi;

25) "zabudowie usług zdrowia"

należy przez to rozumieć: budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej z wykluczeniem: lecznic weterynaryjnych; domów pomocy i opieki społecznej, domów dziecka, domów rencisty, schronisk dla bezdomnych oraz hoteli robotniczych, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

26) "zabudowie usług sportu i rekreacji"

należy przez to rozumieć: budynki oraz obiekty sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą oraz zielenią towarzyszącą;

27) "urządzeniach infrastruktury technicznej"

należy przez to rozumieć: zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

§ 3.1. Integralną część planu stanowią;

1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;

2) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

2. Obowiązujące ustalenia przedstawione na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;

3) linie zabudowy:

a) określona;

b) nieprzekraczalna;

4) przeznaczenie terenu:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) MNi – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;

c) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;

d) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;

- e) MNi/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- f) MN/ZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej zieleni leśnej;
- g) U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- h) U/MNL – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
- i) U/ZL - Tereny usług na działkach leśnych;
- j) U – teren zabudowy usług;
- k) UO – teren zabudowy usług oświaty;
- l) UO/MN – teren zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- m) UK – teren zabudowy usług kultury;
- n) UI – teren zabudowy usług innych;
- o) UOI – teren zabudowy usług opieki społecznej;
- p) UOI/MN – teren zabudowy usług opieki społecznej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- q) UZ/MN – teren zabudowy usług zdrowia i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- r) ZL – teren zieleni leśnej;
- s) ZP – teren zieleni parkowej;
- t) ZI/KS – teren zieleni izolacyjnej urządzonej wraz z towarzyszącymi parkingami;
- u) KS – teren komunikacji samochodowej;
- v) KSO – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- w) KK – teren kolei;
- x) EE – teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- y) KDL, KDD – tereny dróg publicznych;
- z) KDw – teren dróg wewnętrznych;
- aa) KPJ – teren komunikacji pieszo – jezdnej;
- bb) KPR – teren komunikacji pieszo – rowerowej;

3. Oznaczenia planu o charakterze postulatycznym:

- 1) scalanie i podział nieruchomości;
- 2) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;

4. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) elementy układu komunikacyjnego:
 - a) oś drogi;
- 2) infrastruktura techniczna:
 - a) sieć napowietrzna średniego napięcia;
 - b) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) strefy ochronne:
 - a) obszar chronionego krajobrazu;
 - b) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
 - c) strefa oddziaływania linii napowietrznej średniego napięcia;

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) na obszarze planu obowiązuje przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) nakaz lokalizowania obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu (linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne);
- 2) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachów ustala się:

- a) nakaz stosowania dachów spadzistych (w tym: wielospadowych), o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie: 25° - 45° , o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - b) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - c) nakaz stosowania pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - d) nakaz stosowania kolorystyki w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 3) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) KDL: 8 m;
 - b) KDD: 6 m;
 - c) KDW: 5 m;
 - d) KPJ: 3 m;
 - e) KS: 6m;
 - f) ZP: 5 m;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się:
- a) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
 - b) zakaz budowy garaży przed elewacją frontową budynku;
 - c) zakaz budowy garaży, jako tymczasowych obiektów budowlanych wykonanych z elementów prefabrykowanych;
 - d) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na tych samych działkach;
 - e) wysokość zabudowy 1 kondygnacja, maksymalnie 5 m;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji ustala się:
- a) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki, w tym: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - b) zakaz stosowania elewacji z okładzin typu siding;
- 6) w zakresie lokalizowania ogrodzeń ustala się:
- a) nakaz stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m na granicach działek sąsiadujących z terenami publicznymi;
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń o minimalnej ażurowości 40 %;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z siatki drucianej i prefabrykatów betonowych, na granicy działki od strony terenów publicznych;
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń uniemożliwiających migrację niewielkich przedstawicieli fauny;
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń zasłaniających pola widoczności na skrzyżowaniach, wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów;
 - f) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - g) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 cm od gazociągu.
- 7) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:
- a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach, i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości niższej niż 4 m, licząc od poziomu terenu, do ich najbliższej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, których treść związana jest z działalnością prowadzona na terenie, na którym te urządzenia reklamowe są zlokalizowane;
 - c) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych, montowanych na nośniku lub trwale związanych z gruntem, o powierzchni planszy większej niż 6 m^2 ;



- d) dopuszczenie lokalizowania 1 szt. planszy reklamowej na jednym, wolnostojącym nośniku reklamy;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z granicą przedstawioną na rysunku planu;
- 2) na obszarze planu znajdują się: strefa „B” złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) dopuszczenie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo-wodne;
- 3) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych, stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu kulturowego obszaru planu, ustala się:
- 4) nakaz uzyskania każdorazowo pozwolenia na wycięcie drzew i krzewów;
- 5) zasadę kompensacji: za każde wycięte (zdrowe) drzewo obowiązuje nasadzenie zamienne w ilości nie mniejszej niż 1 sztuka dowolnego gatunku iglastego lub liściastego, w wieku co najmniej 4 lat;
- 6) do terenów A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN przylega od strony wschodniej projektowana droga główna przyspieszona (poza obszarem planu), która stanowić będzie źródło uciążliwości;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy oraz kompozycji przestrzennej powstałej przed 1945 rokiem, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) na terenie objętym planem nie występują strefy obserwacji archeologicznej oraz ochrony konserwatorskiej;
- 3) na terenie objętym planem nie występują obiekty budowlane zaliczane do dóbr kultury współczesnej;

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego, ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDL, KDD, UO, KS, UO/MN;
- 2) jako obszary możliwe do realizacji celu publicznego, ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDW, KPJ, KPR, ZP;

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie zagrożenia powodzią /wg Hydroprojekt Warszawa/, w jej zasięgu ustala się:
 - a) nakaz wynoszenia parterowej kondygnacji budynków użyteczności publicznej, na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - b) zalecenie lokalizowania budynków mieszkaniowych z wykorzystaniem technologii pozwalających minimalizować skutki występowania zalewów powodziowych;
 - c) zalecenie wynoszenia parterowej kondygnacji budynków mieszkalnych, na wysokości +80 cm nad poziomem terenu;
 - d) na obszarze planu oznaczone są strefy 50m i 150m sanitarne cmentarza, znajdującego się poza obszarem planu;

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz tworzenia podziałów działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st (z tolerancją: plus/minus 20 st), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w wypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na działkach niespełniających ustaleń w zakresie minimalnych wielkości działek i wielkości frontów, pod warunkiem że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnej decyzji;

- 3) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji lub zieleni parkowej;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie) lub, gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy czym działką uzyskana w wyniku tego podziału, i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości oraz szerokości frontu określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla: działek przylegających do placów do zawracania samochodów oraz działek wydzielanych jako większe, niż minimalne określone w ustaleniach szczegółowych.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg:
 - a) klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: KDL;
 - b) klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu: KDD;
 - c) klasy dojazdowej – wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu: KDW;
 - d) ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu: KPJ;
- 2) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
 - a) zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych węższych niż: 5 m dla dojazdu do 2 działek, 6 m dla dojazdu do 6 działek, 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) zakaz tworzenia na wydzielonych dojazdach do działek placów do zawracania samochodów mniejszych niż: o promieniu 6 m dla dojazdów o długości do 150 m, o promieniu 8 m dla dojazdów o długości powyżej 150 m;
 - c) dopuszczenie lokalizowania w pasie drogowym i na terenach obsługi komunikacji samochodowej urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - d) dopuszczenie poszerzenia linii rozgraniczających pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu, ponad wyznaczone parametry szerokości, za zgodą właścicieli gruntów, których to poszerzenie dotyczy;
- 3) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca parkingowe (liczone łącznie z miejscami garażowymi) na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach działki budowlanej, na której ten budynek stoi;
 - b) minimalnie: 2 miejsca parkingowe na każde 35 m² użytkowej powierzchni usługowej budynku, nie wliczając w to miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi funkcji mieszkaniowej;
 - c) zakaz lokalizowania wydzielonych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających terenów KDZ, KDL, KDD, KDW za wyjątkiem odcinków o szerokości terenu ponad 12 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) dopuszczenie do czasu budowy sieci wodociągowej indywidualnych ujęć wody;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych, powstałych na obszarze planu do odbiorników powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
 - b) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków jedynie na działkach większych niż 2000 m², na terenach oznaczonych na rysunku planu: MN, MNL, MN/U;



- c) nakaz podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania;
 - d) nakaz odprowadzania ścieków, systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - e) nakaz budowy kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - f) budowę sieci i pompowni kanałowych ścieków sanitarnych – stosownie do potrzeb – na terenach dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się prowadzenie i budowę sieci i pompowni kanałowych ścieków sanitarnych na terenach innych niż drogi – z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolami: B9.ZL, C1.ZL, C4.ZL, C23.ZL, C24.ZL, C45.ZL, G18.ZL, części leśnej terenów oznaczonych symbolami D5.MN/ZL i D10.U/ZL oraz terenu zieleni parkowej oznaczonego symbolem G15.ZP¹;
 - g) dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, w wypadku: braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi, i do 1 roku od dnia jej powstania;
 - h) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków z oczyszczalni biologicznych do odbiorników powierzchniowych, po uzyskaniu operatu wodno prawnego na szczególne korzystanie z wód;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:
- a) nakaz budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
 - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający z działek, w wypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) dostawę energii elektrycznej do terenów objętych planem z istniejących linii napowietrznych średniego napięcia poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15 kV) wyprowadzonej z istniejących stacji: RPZ „Legionowo-Bukowiec” i RPZ „Legionowo-Cegielnia”;
 - b) nakaz lokalizowania stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora, przy znacznym zwiększeniu zapotrzebowania na pobór mocy;
 - c) zalecenie lokalizowania słupowych stacji trafo 15/0,4 KV w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
 - d) zalecenie prowadzenia linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
 - e) dopuszczenie lokalizowania zabudowy, w odległości 6 m od osi linii napowietrznej 15 kV, po uzyskaniu pozytywnej opinii z właściwego Zakładu Energetycznego;
 - f) dopuszczenie przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, z powodu kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
 - g) dopuszczenie prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach;
 - h) zalecenie stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym;
 - i) dopuszczenie stosowania linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym w technicznie uzasadnionych przypadkach;

¹ Zmiana wyniku z Uchwały Nr V/73/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodnia część wsi Chotomów.



- j) zalecenie uwzględnienia w szczegółowych planach zagospodarowania: rezerwy terenowej dla lokalizowania linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnej dla zaopatrzenia projektowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) nakaz budowy sieci gazowej dla wszystkich terenów zainwestowania;
 - b) zaopatrzenie w gaz na warunkach określonych przez administratora sieci: gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu warunków opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
 - c) nakaz lokalizowania szafek gazowych w linii parkanów, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy;
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) nakaz ogrzewania budynków paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki 0,3% i innymi paliwami ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczym;
 - b) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez: centralę automatyczną CA "Legionowo" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej, oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne;
 - b) zakaz budowy masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym planem;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
 - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
 - c) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej minimalnie 4 typów oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
 - d) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający, dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - e) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek, miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej jedynie na terenach przewidzianych pod zabudowę z wykluczeniem takich obiektów jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
- a) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającym poza ich granice;
 - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do nich przylegających;

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) w tym zakresie nie wprowadza się ustaleń;

11. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) na obszarze planu nie ustala się funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na obszarze planu nie zostały określone tereny służące organizacji imprez masowych;

Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 – wyrys z rysunku planu
- załącznik graficzny nr 2 – legenda do ww. planu

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) informuję, że teren działek ewidencyjnych o nr **199/1 i 196/22** położonej w obrębie **3 – Chotomów gm. Jabłonna**, częściowo objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą UCHWAŁA Nr X/133/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie cmentarza we wsi Chotomów, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 11 października 2019 r. poz. 11750.

Działki ewidencyjne o nr **199/1 i 196/22** znajdują się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.KDW i 1.KDL**.

Ustalenia szczegółowe

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej, jako droga gminna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) dla terenu **1.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem drogi;
 - b) dla terenu **2.KDL, 3.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem drogi.
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.KDL** na min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2.KDL** na min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) dla terenu **3.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.KDL, 2.KDL** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych.
- 2) teren **2.KDL** w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m oraz teren **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150

m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 3) teren **3.KDL** w całości oraz teren **2.KDL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu.

- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu **1.KDW** na min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu **2.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu **3.KDW** na min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla terenu **4.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- e) dla terenu **5.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dla terenu **6.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:

- a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych.

- 2) tereny **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m oraz tereny **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w ich zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 3) teren **4.KDW** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m oraz tereny **3.KDW, 4.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Przypisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie cmentarza we wsi Chotomów, zwany dalej "planem";

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy: północna granica działek 225/15, 224/19, 1644, 1654, zachodnia granica działek 1634, 1633, południowa granica działek 222/2, 222/1, zachodnia granica działek 218/4, 212/3, 212/2, południowo – wschodnia granica działki 211/4 oraz wschodnia granica działek 211/5, 209/1; od wschodu: południowo – zachodnia granicy działki 729/4, wschodnia granica działek 166/6, 166/5; od południa: południowa granica działek 166/5, 169/3, 172/4, 175/4, 176/3, 179/3, 1047/2, 1044/1, 196/21, 199/21, 200/21, 203/5, 204/7, 205/12,

1489, 234/82, północno – wschodnia granica działki 235/2, od zachodu: zachodnia granica działek 224/14, 224/13, południowa granica działki 225/15, wschodnia granica działki 225/11, 225/10, 225/9, 225/8, 225/7, 225/6, 225/5;

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 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego 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 na działkach leśnych: MNL;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: MN/U;

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z towarzyszącą zabudową usługową: **MNL/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **MN-U**;
- 6) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego: **Ukr**;
- 8) teren stacji paliw i zabudowy usługowej: **KSU-U**;
- 9) teren usług komunikacji samochodowej z towarzyszącą zabudową usługową: **KS/U**;
- 10) teren cmentarza: **ZC**;
- 11) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 12) teren lasu: **ZL**;
- 13) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 14) teren placu ogólnodostępnego: **KP**;
- 15) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 16) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 17) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 18) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 7) punkt zmiany typu zabudowy;
- 8) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 10) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 11) obszar koncentracji powierzchni biologicznej czynnej.

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

- 1) układ jezdni;
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) pompownia ścieków;
- 4) granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza – 50m;
- 5) granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza – 50m;
- 6) granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza – 150m;
- 7) granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza – 50m.

§ 4.

1. Ilekróć 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) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **"obowiązująca linia zabudowy"** należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku;
- 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 dopuszczonej do zagospodarowania;

- 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, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej dopuszczonej do zagospodarowania;
 - 8) **"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;
 - 9) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 10) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. 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. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych.
 - 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części zrealizowanych w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z możliwością 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 oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.

- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele drogowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) 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;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 9) 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.
- 10) w zakresie grodzienia działek od strony dróg i ciągów publicznych:
 - a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), o maksymalnej wysokości 2,20 m;
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych na terenach **ZC i U**, za wyjątkiem realizacji takich ogrodzeń od strony dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 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, MNL** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla terenów **MN/U, MNL/U, MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dla terenu **1.ZP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych oraz teren placu ogólnodostępnego;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:

- a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki, ogrodzenia;
- b) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$;
 - b) równolegle lub prostopadłe do istniejących granic działek.
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

7. 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.KDL – klasy lokalnej – ul. Jasna;
 - 2.KDL – klasy lokalnej – projektowana;
 - 3.KDL – klasy lokalnej – część drogi;
 - 1.KDD – klasy dojazdowej – ul. Kościelna;
 - 2.KDD – klasy dojazdowej.
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - f) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - h) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - i) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolno stojących w zabudowie mieszkaniowej.

k) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

3) ustala się:

- a) minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek na terenach mieszkaniowych:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m;
- c) wydzielanie dojazdów jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów usługowych o szerokościach minimum – 8 m;
- d) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach usługowych o promieniu minimum – 8 m.

8. 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 i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnym w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów leśnych;
- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m;
- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 70;
- b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, po uzdatnianiu wody do celów użytkowych, zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
- 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;
- b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej oddania do użytkowania;
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
- e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się stosowanie energii odnawialnej, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 32;
 - 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 dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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, MNL, MN/U, MNL/U, MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 9. Sposób 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.

§ 25.

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.


Załączniki:

Załącznik nr 3 – wyrys z rysunku planu.

Załącznik nr 4 – legenda do w/w planu.

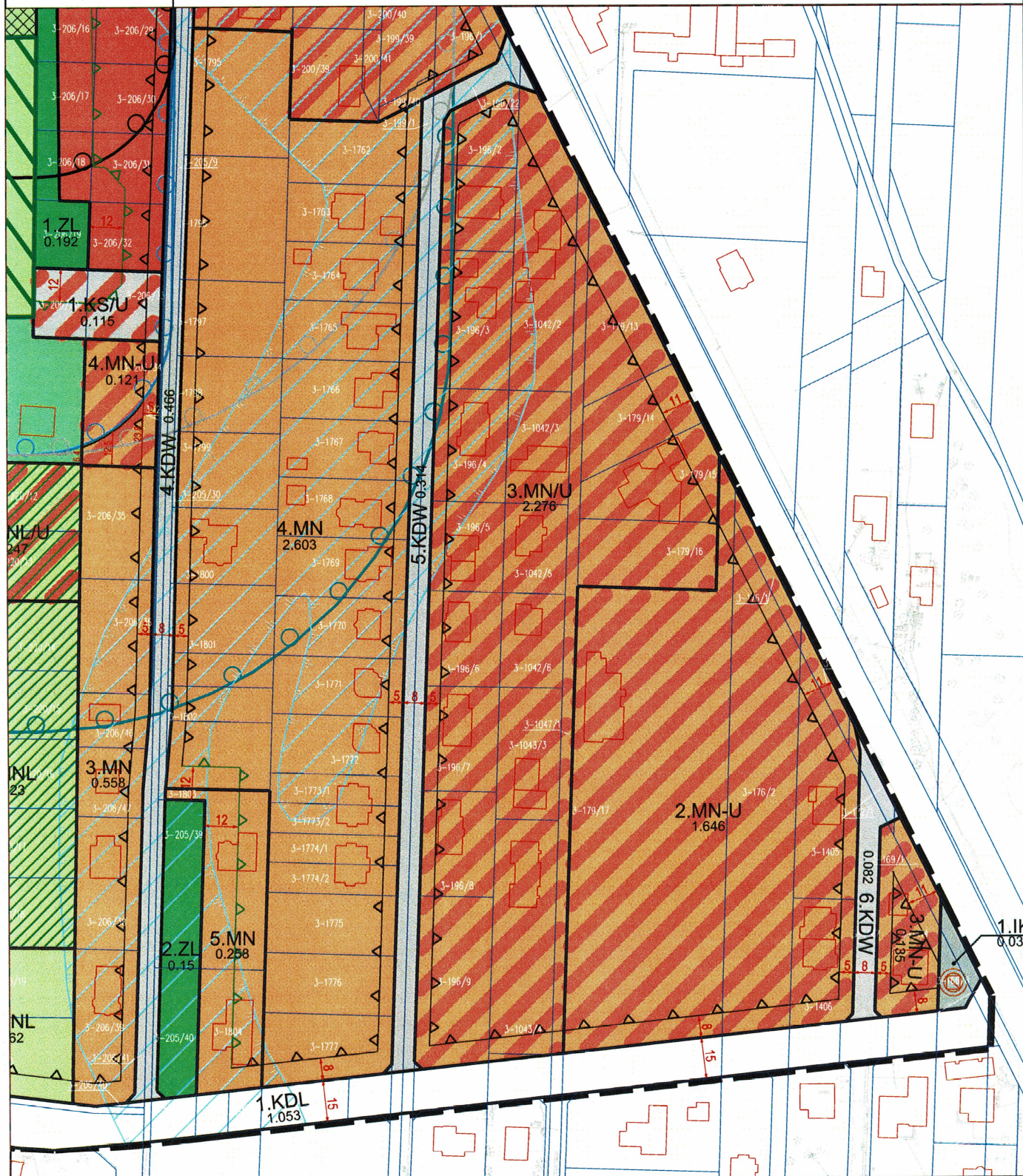
Sporządziła:

Agnieszka Wysocka, tel. 22 76 77 343


z up. Wójta
Paweł Noworyniak
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego



WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w rejonie cmentarza we wsi Chotomów



URZĄD GMINY JABŁONNA

ul. Modlińska 152

05-110 Jabłonna

-28-

z up. Wójta

Paweł Seweryniak

Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Jabłonna nr: X/133/2019

WYDAWCA:

Urząd Gminy Jabłonna

Modlińska 152

05-110 Jabłonna

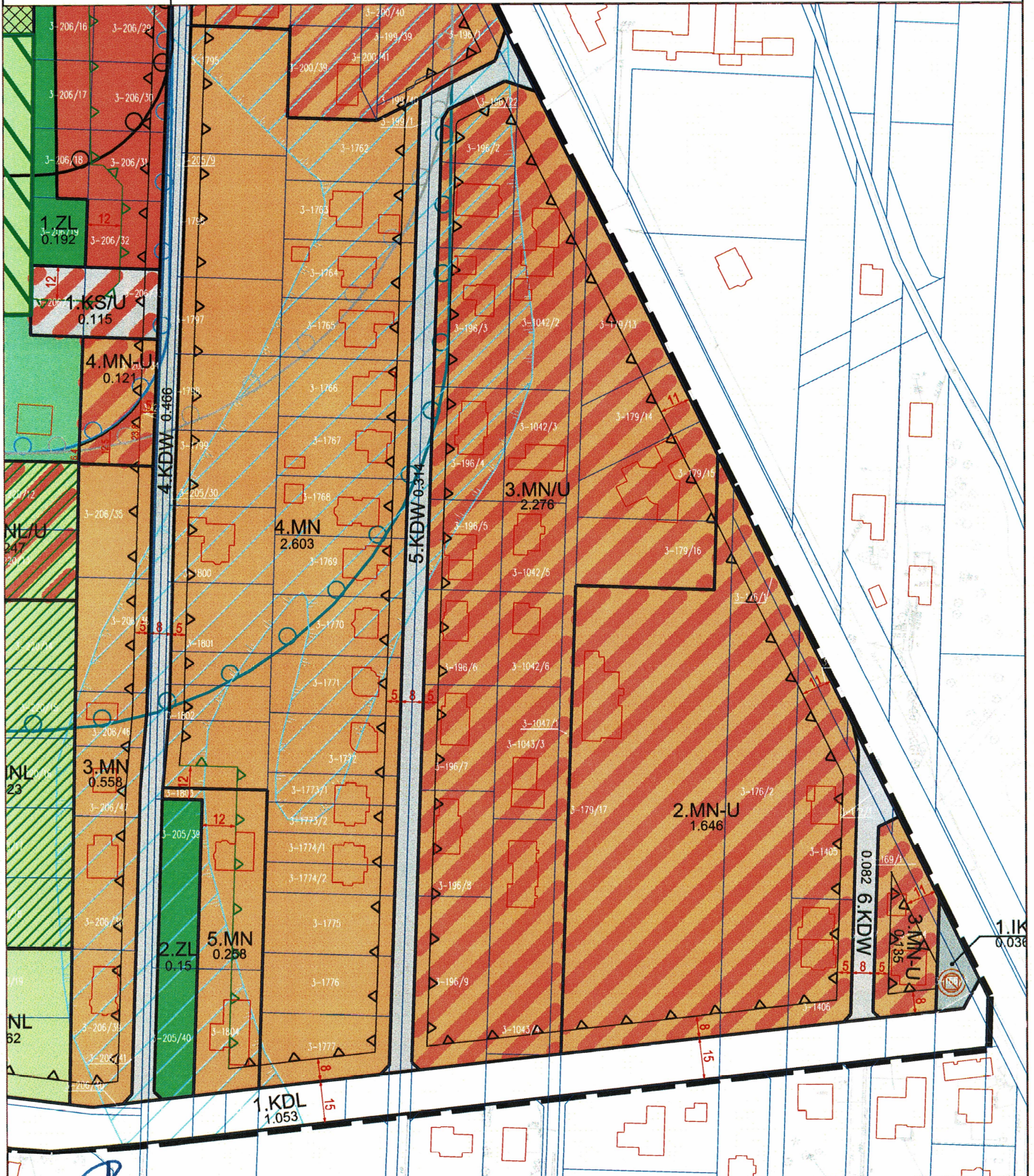
WYRYS NR: 20

DATA: 13 czerwca 2024

Znak sprawy: UPP.6727.218.2024



WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
w rejonie cmentarza we wsi Chotomów



z up. wojta

Paweł Saweryniak
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

URZĄD GMINY JABŁONNA
ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
-28-

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Jabłonna nr: X/133/2019

WYDAWCA:
Urząd Gminy Jabłonna
Modlińska 152
05-110 Jabłonna

WYRYS NR: 20

DATA: 13 czerwca 2024

Znak sprawy: UPP.6727.218.2024

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNL Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
- MNLU Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- Ukr Teren zabudowy usługowej
- KSU-U Teren stacji paliw i zabudowy usługowej
- KSU Teren usług komunikacji samochodowej z towarzyszącą zabudową usługową
- ZC Teren cmentarza
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZL Teren lasu
- IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej
- KP Teren placu ogólnodostępnego
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Teren dróg wewnętrznych
- KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej

- Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Obszar koncentracji powierzchni biologicznie czynnej
- ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:
- Układ jezdni
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Pompy ścieków
- Granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza - 50m
- Granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza - 50m
- Granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza - 150m
- Granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza - 150m

z Urzędu Wójta
 Paweł Osweyński
 Kierownik Referatu Urbanistyki
 i Planowania Przestrzennego

Załącznik nr 2 Upr. 6127.218.2024 z dnia 13/06/2024
do pisma

URZĄD GMINY JABLONNA
ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
-28-

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- ▲ ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲ ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNL Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
- MNLJ Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z towarzyszącą zabudową usługową
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- Ukr Teren zabudowy usług kultu religijnego
- KSU-U Teren stacji paliw i zabudowy usługowej
- KSU Teren usług komunikacji samochodowej z towarzyszącą zabudową usługową
- ZC Teren omentarza
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZL Teren lasu
- IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej
- KP Teren placu ogólnodostępnego
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Teren dróg wewnętrznych
- KPJ Teren komunikacji pieszko-jezdnej

- Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Obszar koncentracji powierzchni biologicznej czynnej
- ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:
- Układ jezdní
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Pomownia ścieków
- Granica strefy ochrony od istniejącego omentarza - 50m
- Granica strefy ochrony od projektowanego omentarza - 50m
- Granica strefy ochrony od istniejącego omentarza - 150m
- Granica strefy ochrony od projektowanego omentarza - 150m


z ur. Wójta
Paweł Stawek
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Paweł Seweryniak
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

Znak sprawy: UPP.6727.218.2024

do pisma UPP 627 218. 2024 z dnia 13/06/2024

Legenda do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów uchwała Rady Gminy Jabłonna Nr VI/71/2007 z dnia 21 marca 2007r.

LEGENGA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE PODSTAWOWE:

Obszaru objętego planem

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

Określona

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

ORAZ ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO:

LINIE ZABUDOWY

Obowiązująca

Nieprzekraczalna

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MNi Teren zabudowy mieszkaniowej jedn. intensywnej

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/ZL Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej zieleni leśnej

MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową

MNi/U Teren zabudowy mieszkaniowej jedn. intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową

MNL Teren zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UO Teren usług oświaty

UK Teren usług kultury

U Teren zabudowy usług

UI Teren zabudowy usług innych

UOI Teren zabudowy usług opieki społecznej

U/MN Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jedn.

U/MNL Tereny usług i zabudowy mieszk. na działkach leśnych

U/ZL Tereny usług na działkach leśnych

UOI/MN Tereny zabudowy usług opieki społecznej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UZ/MN Tereny zabudowy usług zdrowia i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UO/MN Tereny zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

TERENY ZIELENI

ZL Teren zieleni leśnej

ZP Teren zieleni parkowej

ZI/KS Teren zieleni izolacyjnej urządzonej z towarzyszącymi parkingami

TERENY KOMUNIKACJI

KDL, KDD Teren dróg publicznych lokalnych, dojazdowych

KDW Teren dróg wewnętrznych

KS Teren komunikacji samochodowej

KSO Teren obsługi komunikacji samochodowej

KK Teren zamknięty kolei

KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej

KPR Teren komunikacji pieszo-rowerowej

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

EE Teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej

OZNACZENIA PLANU

O CHARAKTERZE POSTULATYWNYM

SCALANIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI:

Linia orientacyjna podziału wewnętrznego

OZNACZENIA PLANU

O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - SIEĆ ISTNIEJĄCA:

ELEKTROENERGETYKA

Sieć napow. średniego napięcia

0983 Stłupowa stacja trafo

OCHRONA PRZYRODY:

Obszar chronionego krajobrazu

OCHRONA ZASOBÓW NATURALNYCH:

STREFY I TERENY OCHRONNE

Strefa ochrony sanitarnej cmentarza

Strefa oddziaływania linii napow. średniego napięcia

Strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych

z ur. Wojta

Paweł Siewerniak
Kierownik Referatu Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego

