

**UCHWAŁA NR XXX/310/2013
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 20 marca 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/49/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działek nr ew. 643/54 i 1491/26, od wschodu – wschodnia granica działek nr ew. 645/27, od południa – północna granica działek nr ew. 645/26 i 645/54, od zachodu – zachodnia granica działek nr ew. 645/5 i 645/53 położonych w obrębie nr 1 – Jabłonna.

§ 2.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 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) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

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

§ 4.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 3) teren komunikacji samochodowej: **KS**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego: **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) obowiązujące linie zabudowy ciągłej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica ochrony układu urbanistycznego (cały obszar mpzp).

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

- 1) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (cały obszar mpzp);
- 2) niepowtarzalny symbol terenu, powierzchnia terenu w [ha].

§ 5.

1. Ilkroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 10°;
- 2) **"infrastruktura techniczna"** należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 4) **"obowiązująca linia zabudowy ciągłej"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, bezpośrednio przy której musi być usytuowana frontowa ściana budowanego budynku, który musi tworzyć ciągłą, pozbawioną przerw pierzeję;
- 5) **"przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko"** należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu

wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) "**powierzchnia biologicznie czynna**" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 7) "**powierzchnia zabudowy**" należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 8) "**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;
- 9) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 10) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 11) "**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;
- 12) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

Rozdział 2. Ustalenie ogólne

§ 6.

1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 3) zakazuje się grodzenia działek;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) na terenie: **2.U, 5.U** :
 - 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) na terenie: **3.MW/U** :
 - 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca postojowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenie:
 - **2.U, 3.MW/U** należy lokalizować w ramach tych terenów;
 - **5.U** należy lokalizować w ramach tego terenu i terenu **6.KS**.

2. Zasady 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 terenu: **2.U, 3.MW/U, 5.U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się granicę ochrony układu urbanistycznego, w jej zasięgu obowiązuje nakaz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie: skali, bryły oraz kompozycji elewacji.

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

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

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 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.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i infrastruktury technicznej;

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
 - c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m;
- 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenem ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów sieci;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 160 w ulicy Zegrzyńskiej poza granicami planu;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie budynków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 300 w ulicy Żłotej Renety;

- b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych oraz przemysłowych, powstałych na obszarze planu, wprost do gruntu;
- 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 wyłącznie 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;
 - b) zakazuje się stosowania 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 terenie: **MW/U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MW/U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale z nieuciążliwymi usługami;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: mieszkaniowej i mieszkaniowej – usługowo;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach oraz dopuszcza się na drugiej kondygnacji;
- 3) nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/5;
- 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach **2.U** i **3.MW/U**;
- 5) zagospodarowanie terenów: **2.U** i **3.MW/U** powinno być wzajemnie spójne pod względem architektoniczno – urbanistycznym;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 2,2;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m²;
- 9) ustala się wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) i nie więcej niż – 13,5m;
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie – 20° ÷ 40°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
- 14) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
- 15) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;
 - b) garaży wolno stojących;
- 16) ustala się zjazd z terenu oznaczonego symbolem: **4.KPJ** oraz ul. Złotej Renety znajdującej się po za obszarem planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 1500m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu – 24m.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: usługowej i usługowo – mieszkaniowej;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach;
- 3) nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/5;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/35, 1-645/29, 1-645/14, 1-502/3;
- 5) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach **2.U** i **3.MW/U**;
- 6) zagospodarowanie terenów: **2.U** i **3.MW/U** powinno być wzajemnie spójne pod względem architektoniczno – urbanistycznym;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 2;
 - b) maksymalny – 2,2;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 5%;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 10) ustala się wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) i nie więcej niż – 13,5m;
- 11) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie – 20⁰ ÷ 40⁰;
- 12) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 13) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
- 15) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
- 16) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;
 - b) garaży wolno stojących;

17) ustala się zjazd z terenu na ul. Złotej Renety znajdującej się poza obszarem planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni – 200m²;
- b) minimalnej szerokości frontu – 24m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 5.U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: usługowej i usługowo – mieszkaniowej;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/25 a 1-645/26;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 1,4;
 - b) maksymalny – 1,6;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 5%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 300 m²;
- 7) ustala się wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż – 10m;
- 8) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
- 10) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
- 11) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;

b) garaży wolno stojących;

12) ustala się zjazd z terenów oznaczonych symbolami: **4.KPJ i 1.KDL**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:

a) minimalnej powierzchni – 300m²;

b) minimalnej szerokości frontu – 20m.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.KS ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren komunikacji samochodowej:

a) wydzielone miejsca postojowe na powierzchni terenu;

b) garaże;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) zieleni urządzonej;

b) infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach z działką sąsiednią;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,01;

b) maksymalny – 1;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 10%;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 20 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m;

7) ustala się stosowanie dachów płaskich;

8) ustala się lokalizowanie zabudowy w sposób wzajemnie spójny pod względem:

a) wysokości;

b) kolorystyki oraz materiału pokrycia dachowego i elewacji;

c) rozmiaru, materiału oraz kolorystyki bram wjazdowych;

9) zakazuje się lokalizowania reklam;

10) zakaz lokalizowania: zabudowy gospodarczej;

11) ustala się zjazd z terenu: **1.KDL**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek, przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni – 20m²;
- b) minimalnej szerokości frontu – 3m.

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

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDL ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDL**, jako droga gminna;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się powiązanie z ul. Złotej Renety;
- 2) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 2,5 m ÷ 4,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.KPJ ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) od pn. – z ul. Złotej Renety (częściowo zlokalizowaną poza obszarem planu);
 - b) od pd. – z ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowanym w granicy działki nr: 1-645/52;
- 2) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się część szerokości ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5 m.

Rozdział 5. **Przypisy końcowe**

§ 13.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647z późn.zm) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Włodzimierz Kowalik



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/310/2013 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 20 MARCA 2013R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z DNIA R. POZ.



skala 1:1000

ul. Zegrzyńska

ul. Złotej Renety

5.U
0.032

2.U
0.025

3.MW/U
0.15

4.KPJ
0.016

6.KS
0.152

1.KDL
0.013

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy ciągłej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- U Teren zabudowy usługowej
- KS Teren komunikacji samochodowej
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego

OCHRONA DÓBR KULTURY:

- Granica ochrony układu urbanistycznego
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

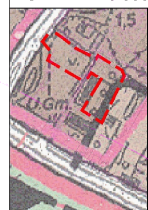
- cały obszar mpzp Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
- 1.KDL Niepowtarzalny symbol terenu
- 0.013 Powierzchnia terenu w [ha]

0m 50m

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE
ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna
tel.: (0-22) 76-77-314, fax: 767-73-24
email: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORÓW:
mgr inż. Adrian Łuska - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - główny projektant
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - projektant
mgr inż. Paweł Czuczawa - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - projektant

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA SKALA 1:10 000



- LEGENDA:
- Tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych: o intensywności do 0,5 sr. 0,45
 - Zabudowa mieszkaniowa ze znacznym udziałem usług
 - Koncentracja usług o charakterze śródmiejskim
 - Usługi kultu i kultury/ Parki, zieleni publiczna urządzona
 - Obszar ochrony dziedzictwa kulturowego
 - Granica obszaru chronionego krajobrazu
 - Drogi zbiorcze

STAROSTWO POWIATOWE
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO
Legionowo
data

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/310/2013

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 20 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
	15.11.2012	1. zmienić definicję powierzchni biologicznie czynnej na teren biologicznie czynny zgodnie z warunkami technicznymi	645/5	3.MW/U		•		•	
		5. zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy z 3 kondygnacji i 13m, na 4 kondygnacje i 15m				•	•	zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na 4 kondygnacje i 13,5m	
	19.11.2012	4. zmienić z dopuszczam na nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach pomiędzy działkami 645/35, 645/29, 645/14, 502/3	645/23	2.U		•		•	

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. u z 2001 r Nr 1422 poz. 1591 z późn. zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
 - c) kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
- 2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom przepisów o prawie energetycznym. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w przepisach o prawie energetycznym zadania własne gminy, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą – czyli drogi gminne.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczanych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) Istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia terenu pozostającego w gestii gminy).

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 30 marca 2011r. nr VI/49/2011 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje część terenu położonego w centrum wsi Jabłonna w rejonie Urzędu Gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Złotej Renety.

Celem planu jest zmiana parametrów zabudowy usługowej w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety i stworzenie możliwości poprawy wizerunku centrum wsi.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 29 grudnia 2011r. W przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

W dniu 3 stycznia 2012r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 3 stycznia 2012r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 19 lipca 2012r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu i wydała opinię z uwagami.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 2 sierpnia 2012r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany, a tereny niezabudowane i przeznaczone w planie pod zabudowę nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 października 2012r. do dnia 2 listopada 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 10 uwag, z czego 7 zostało uwzględnionych, a 3 zostały nieuwzględnione.

W dniu 23 stycznia 2013 została podjęta uchwała Nr XXVIII/281/2013 Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna. W trybie nadzoru Wojewoda Mazowiecki zgłosił uwagi do podjętej uchwały w zakresie konieczności ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków po uwzględnionych uwagach dotyczących wysokości projektowanych budynków, co jest powodem uchylecia w/w uchwały. Projekt ponownie uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załącznik nr 2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania stanowią załącznik nr 3.

Informacje dotyczące procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz procedury sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze zamieszczone zostały zgodnie z art.17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2012 poz. 647 z późn. zm) oraz art. 39 -42, 46, 54 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 Nr 199 poz.1227 z późn. zm).

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647 z późn. zm) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna są zgodne z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych.