

**UCHWAŁA NR XXX/312/2013  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 20 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/197/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 maja 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew, 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 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje działkę o nr ewid. 40/6 o powierzchni 7.851 m<sup>2</sup>.

**§ 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) zasad 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) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 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 usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową: **U/MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 6) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 7) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia.

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

- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 2) stanowisko archeologiczne;
- 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK) (cały obszar mpzp);
- 4) granica strefy szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK) (cały obszar mpzp);
- 5) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (cały obszar mpzp).

## **§ 5.**

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

- 1) "infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 3) "**nośnik reklamy**" należy przez to rozumieć urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 4) "**przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko**" należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu lub na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 6) **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 sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **"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;
- 8) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 9) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 10) **"reklama"** należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie
- 11) **"szyld"** należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej
- 12) **"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;
- 13) **"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 środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) tereny w całości znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

#### **2. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-65/15\*) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej cały obszar objęty planem, na terenach położonych w jej zasięgu, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### **3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

- 1) teren w całości znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

#### 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i 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;

b) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 30m;

2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie z terenem ciągu komunikacyjnego oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej min. Ø 160 w ulicy Golfowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;

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

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

4) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;

b) ustala się podłączenie budynków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej min. Ø 200 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

d) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu, do gruntu;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;

b) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;

c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;

d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;

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;

b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;

9) w zakresie obsługi telekomunikacji:

a) ustala się maksymalną wysokość obiektów telekomunikacyjnych – 30m;

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;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

**Rozdział 3.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 7.**

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

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) towarzyszące:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowę o funkcji usługowej i usługowo-mieszkaniowej;
  - b) funkcji mieszkaniowej w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
  - c) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkaniową w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek z funkcją mieszkaniową;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,1;
  - b) maksymalny – 0,3;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach, w sytuacji kiedy: wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w ustaleniach szczegółowych planu
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej i usługowo-mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 12m;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 50m;
- 10) ustala się stosowanie dachów: oraz dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 5° ÷ 30°;

- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 12) dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 16) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego;
- 17) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furty, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), o maksymalnej wysokości 1,80m;
  - c) stosowania fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
  - d) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej;
  - e) zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
- 18) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - c) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działek.
- 19) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów pod warunkiem:
    - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
    - maksymalnej wysokości nośnika reklamowego 7m;
    - maksymalnej powierzchni reklam: 24m<sup>2</sup>;
  - b) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
  - c) nakazuje się nawiązanie powierzchni ekspozycyjnej wolno stojących nośników reklamy do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie, a także innych nośników reklamy o porównywalnej wielkości;
  - d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;

- na ogrodzeniach;
- na dachach obiektów;

20) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Golfowej;

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia – 3000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu – 40m.
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 70<sup>o</sup> ÷ 110<sup>o</sup>;
  - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w pkt 1, 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;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek uwzględnienia tych warunków gruntowo – wodnych w procesie inwestycyjnym;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
  - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
- 4) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

### **6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.**

## **§ 8.**

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

### **1. przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (1/2), jako droga gminna;
- 2) towarzyszące:

- a) zieleni urzadzona;
- b) obiekty malej architektury;
- c) infrastruktura techniczna.

**2. Zasady ochrony i ksztaltowania ladu przestrzennego, ksztaltowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje sie lokalizowania reklam;
- 2) zakazu lokalizowania ogrodzen.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemow komunikacji:**

- 1) powiazanie ukladu komunikacyjnego z ukladem zewnetrznym ustala sie:
  - a) dla terenu 1.KDL od zachodu z kontynuacja ul. Golfowej;
  - b) dla terenu 2.KDL od zachodu z kontynuacja ul. Golfowe oraz od polnocy z ul. Modlinska;
- 2) szerokosc w liniach rozgraniczajacych ustala sie:
  - a) dla terenu 1.KDL jako czesc szerokosci drogi w liniach rozgraniczajacych na maksymalne 1,36 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostala czesc szerokosci drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu)
  - b) dla terenu 2.KDL jako narozne sciecie drogi w liniach rozgraniczajacych na maksymalne 11 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostala czesc szerokosci drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

**4. Szczegolne warunki zagospodarowania terenow oraz ograniczenia w ich uzytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren 1.KDL czesciowo znajduje sie w strefie oddziaływania linii energetycznej sredniego napiecia, ktora nalezy uwzlednic w procesie inwestycyjnym.

**Rozdzial 5.  
Przypisy koncowe**

**§ 9.**

Ustala sie stawke procentowa stanowiacą podstawe do okreslania oplaty, o ktorej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z pozn. zm) na: 30%, slownie: trzydziesti procent.

**§ 10.**

Wykonanie uchwały powierza sie Wójtowi Gminy Jablonna.

**§ 11.**

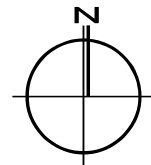
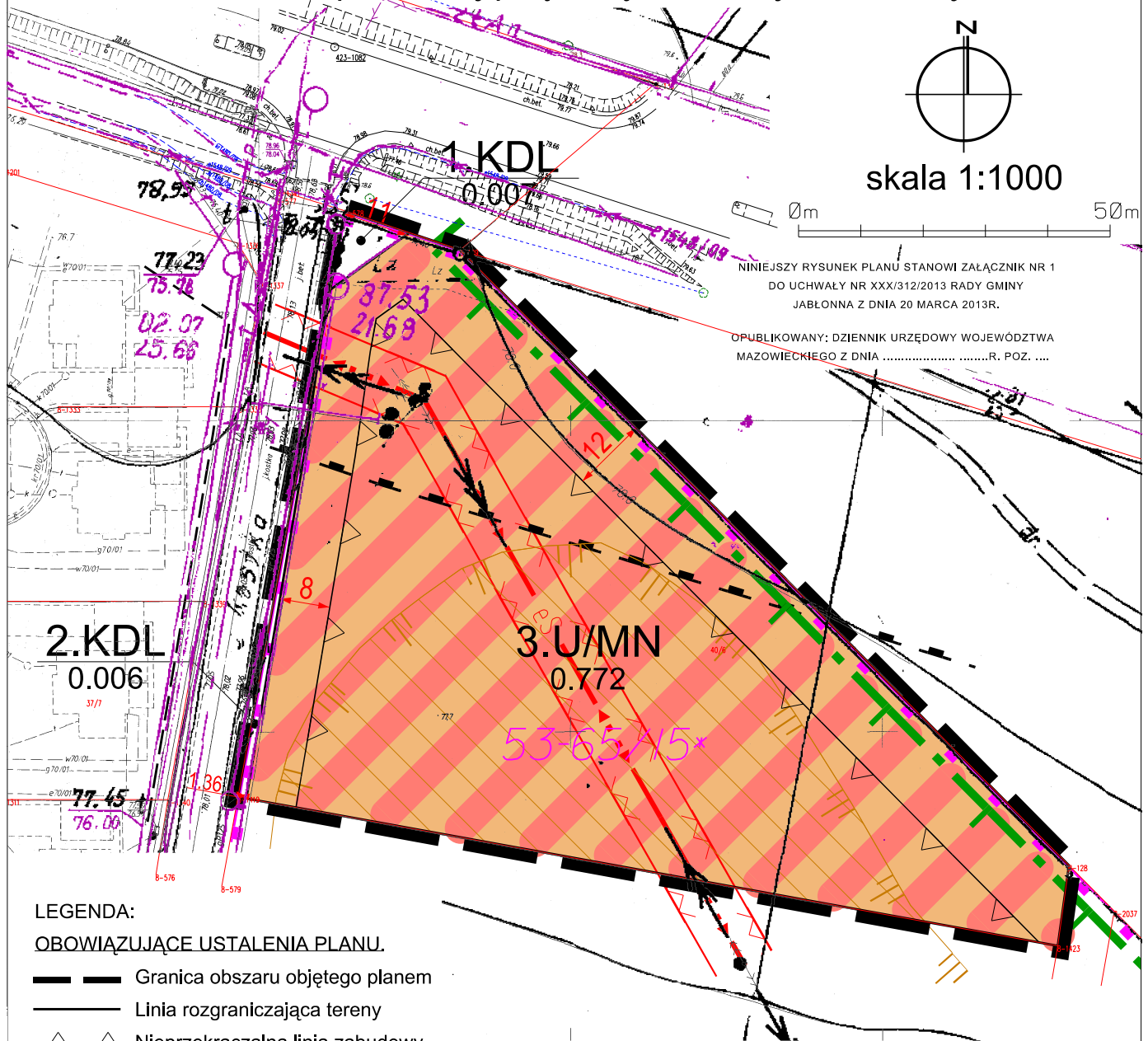
Uchwała wchodzi w zycie po uplywie 14 dni od dnia jej ogloszenia w Dzienniku Urzedowym Wojewodztwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Włodzimierz Kowalik**



# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew



skala 1:1000



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/312/2013 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 20 MARCA 2013R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z DNIA .....R. POZ. ....

## LEGENDA:

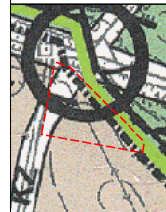
### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Granica strefy uciążliwości akustycznej
- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej

### INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU.

- Sieć napow. średniego napięcia
- Stanowisko archeologiczne
- cały obszar mpzp Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy szczególnej ochrony urbanistycznej WOCHK
- cały obszar mpzp Granica obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA



#### LEGENDA:

- Zabudowa mieszk. i usługowa, prod. o intensywności do 0,3 śr. 0,2
- Lasy, w tym lasy ochronne
- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Granice stref uciążliwości tras kom.
- Węzły drogowe
- Drogi przyspieszone
- Drogi lokalne



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE  
ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna  
tel.: (22) 767-7314, fax: (22) 767-7324  
e-mail: pracownia@jablonna.pl

#### ZESPÓŁ AUTORÓW:

mgr Inż. Agnieszka Niezabłowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - główny projektant  
mgr Inż. Paweł Czuczawa - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant  
mgr Inż. Adrian Łuszcza - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - projektant  
mgr Inż. Małgorzata Frączkowska - projektant

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXX/312/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 20 marca 2013r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew

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
1.	21.01.2013	1.zwiększenie intensywności zabudowy z 0,3 na 0,6	40/6	U/MN		•		•	Uwaga nieuwzględniona jako niezgodna ze Studium Gminy Jabłonna
		2. ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30%				•		•	Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie działki w granicach WOCHK i bezpośrednie sąsiedztwo z lasem.
		3. przyjęcie minimalnej powierzchni przy wydzielaniu nowych działek dla zabudowy usługowej na 2000m <sup>2</sup> , a dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej na 1000m <sup>2</sup>				•		•	Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie i kształt działki.

### **Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXX/312/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 20 marca 2013r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 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 rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi 1.KDL i 2.KDL	130 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

4.2.Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

4.3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,

- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4.4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Jabłonna, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew.**

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 23 maja 2012r. nr XXI/197/2012 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje działkę o nr ewid. 40/6 o powierzchni 7.851 m<sup>2</sup>

Celem planu jest zwiększenie możliwości zagospodarowania nieruchomości położonej na skrzyżowaniu dróg wojewódzkiej i gminnej, poprzez przeznaczenie nieruchomości pod funkcję usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

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 2 lipca 2012r. W przewidzianym terminie wpłynęły cztery wnioski, z czego trzy zostały uwzględnione.

W dniu 1 czerwca 2012r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 1 czerwca 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 25 września 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 22 października 2012r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Obszar objęty planem stanowi teren niezabudowany, który nie wymaga uzyskania 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 13 grudnia 2012r. do dnia 15 stycznia 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

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 nieruchomości położonej przy ulicy Golfowej we wsi Rajszew nie naruszają ustaleń „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.