

**UCHWAŁA NR V/76/2019
RADY GMINY JABLONNA**

z dnia 25 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Nr VIII/65/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie, zwany dalej "planem";

2. Plan obejmuje działki o nr ewid. 1491/8, 655/2, 655/1 położone w miejscowości Jabłonna w gminie Jabłonna;

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

4. Pozostałymi 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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.

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

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

- 3) 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.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi się do ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.

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

- 1) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową oznaczony symbolem: **U/MN**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: **UP**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 4) „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;
- 5) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) „przeznaczenie towarzyszące” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) „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;
- 9) „usługi publiczne” należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, usługi bezpieczeństwa tj. straż pożarna, policja.

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

**Rozdział 2.
Ustalenie ogólne**

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 5) w zakresie grodzienia działek:
 - a) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80 m z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m;
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej na terenach oznaczonych symbolem **UP** ustala się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** ustala się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$ w stosunku do pasa drogowego;
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek.
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

4. Zasady dotyczące modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 0,5 miejsca do parkowania na jeden lokal gminnego budownictwa mieszkaniowego;
 - c) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej handlu, biur, administracji;
 - d) 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług oświaty;
 - f) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - g) dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc parkingowych dla terenów: **1.U/MN i 2.UP**;
 - 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 mieszkalnych, usługowych;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- b) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- c) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- d) 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) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 70 mm;
- b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych.

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63 mm;
- b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowywanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
- 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 sieci elektroenergetycznej;
- b) ustala się budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- c) dopuszcza się rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
- d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm.

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii.
- 8) 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 oraz wydzielonych dojazdów;
- c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

6. Sposoby i terminy 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

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące: lokal mieszkalny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny: 0,5;
- b) maksymalny: 1,2.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne – 8 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych do 45°;
- 8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z ul. Modlińskiej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez istniejący przejazd na terenie 2.UP.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
- a) minimalna powierzchnia działki – 140 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 6 m.

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

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

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych;
- b) gminne budownictwo mieszkaniowe o charakterze wielorodzinnym – zabudowa komunalna i socjalna wielolokalowa.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) dojazdów;
- c) zieleni urządzonej;
- d) uzbrojenia terenu.

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,1;
- b) maksymalny - 1,4.

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;

6) ustala się stosowanie dachów jednospadowych bądź dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych do 45°;

7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy montowanej na rąbek stojący, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

8) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;

9) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Modlińskiej zlokalizowanych poza obszarem planu;

10) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Złotej Renety.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się na rysunku planu i ustala ochronę zabytkowego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- a) utrzymanie historycznego usytuowania budynku;
- b) zachowanie formy i proporcji bryły;
- c) zachowanie formy i nachylenia połaci dachowych;
- d) utrzymanie rozmieszczenia proporcji i podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- e) zachowanie detalu architektonicznego;
- f) zakazuje się stosowania ocieplenia budynku z zewnątrz, oraz metodami naruszającymi wystrój architektoniczny elewacji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1.500 m²;
- b) minimalna szerokość frontów działki – 20 m.

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

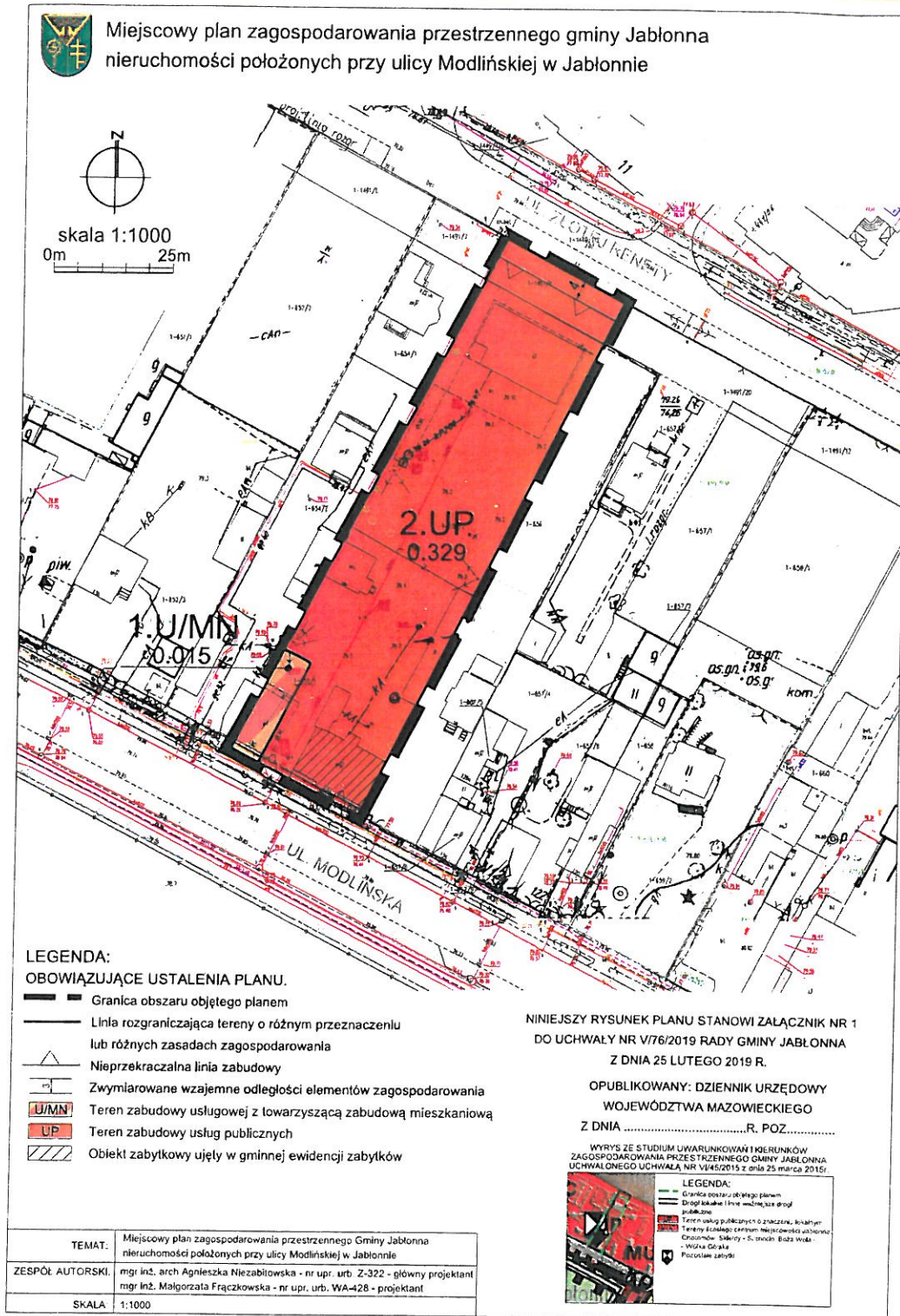
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Wojciech Nowosiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/76/2019
 Rady Gminy Jabłonna
 z dnia 25 lutego 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/76/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie

Lp.	Data wplywu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	12.09.2018	Osoby fizyczne	1. Wykluczenie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki i w granicy działki	655/1, 655/2	dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy		x		x	W obszarze już występują budynki (istniejące) w ostrej granicy działki. Ponadto zachowanie wewnętrznego dojazdu do straży pożarnej wymaga zastosowane odległości 1,5 m, żeby móc efektywnie zabudować nieruchomość
			2. Podwyższenie wskaźników parkingowych do: 1,5 miejsca na lokal mieszkalny (wielorodzinny i gminny), 1 miejsce na 35m ² pow. użyt. usług, 4 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii, 1 miejsce na 100m ² usług pow. użyt. Oświaty	655/2	- 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny; - 1 miejsce do parkowania na 50 m ² powierzchni użytkowej usług pozostałych; - 1 miejsce do parkowania na każde 200 m ² powierzchni użytkowej usług oświaty;		x	x	Zastosowane wskaźniki parkingowe dopasowano do realnych możliwości zagospodarowania działki i poprzedzono koncepcją architektoniczną. Zastosowanie wnioskowanych wskaźników skutecznie uniemożliwi wykorzystanie działki gminnej do realizacji celów publicznych.	

		3. Wprowadzenie zakazu łącznego bilansowania parkingowego dla terenów 1.U/MN i 2.UP	655/1 i 655/2	dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc parkingowych dla terenów: 1.U/MN i 2.UP			x		x	Łączne zbilansowanie obu terenów jest usankcjonowaniem stanu istniejącego, w którym oba tereny tworzą całość i zaspokajają swoje potrzeby łączne. Inne potraktowanie bilansowania uniemożliwi funkcjonowanie istniejącego budynku w terenie 1.U/MN.
		4. Obniżenie wskaźników urbanistycznych dla terenu 1.U/MN: w.i.z. max 0,7 i min 0,4, pow. zab. max. 60%, pbc min 20%	655/1	w.i.z. max. 1,2 min 0,5, pow. zab. 60%, pbc min. 10%			x		x	Wskaźniki urbanistyczne dla terenu 1.U/MN odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenu, a zastosowanie innych stworzy fikcję prawną, w którym stan istniejący będzie odbiegał od projektowanego.
		5. w terenie 2.UP wykluczenie gminnego budownictwa mieszkaniowego i zawężenie dopuszczonych funkcji tylko do istniejących	655/2	przeznaczenie terenu: gminne budownictwo mieszkaniowe o charakterze wielorodzinnym – zabudowa komunalna i socjalna wielolokalowa			x		x	Jest to działka gminna a więc do wykorzystania pod cele publiczne w tym gminne budownictwo mieszkaniowe. Funkcja ta jest spójna z funkcją bezpośredniego sąsiedztwa, które tworzy zabudowa mieszkalna jednorodzinna.
		6. Obniżenie wskaźników urbanistycznych dla terenu 2.UP: wysokość zabudowy max 2 kondygn i max 9m, pbc min 20%, w.i.z. max. 0,45.	655/2	wysokość zab. 3 kond. – 12 m, pbc 20%, w.i.z. max. 1,4,			x		x	Obniżenie wskaźników urbanistycznych nie jest zasadne z uwagi na potrzebę maksymalnego wykorzystania działki gminnej (których gmina nie posiada dużo) pod cele publiczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/76/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 lutego 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 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. Na terenie opracowania nie ma wydzielonych terenów przeznaczonych pod drogi i infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb.

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

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

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

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

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

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

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,

6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4. 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 położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie.

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VIII/65/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 kwietnia 2015r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości rozwoju terenów usług publicznych w sąsiedztwie drogi gminnej. Zasadne jest zwiększenie parametrów zabudowy usług publicznych, co umożliwi w przyszłości swobodne kształtowanie zabudowy.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. Poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy o utrzymaniu historycznego usytuowania budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zachowaniu formy i proporcji bryły budynku, zachowaniu formy i nachyleniu połaci dachowych, utrzymaniu rozmieszczenia proporcji i podziału otworów okiennych i drzwiowych, zachowaniu detalu architektonicznego, oraz wprowadzono zakaz stosowania ocieplenia budynku z zewnątrz oraz metod naruszających wystrój architektoniczny elewacji.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występuje zabytek – dom mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi położonymi poza granicami planu, w południowej części planu przebiega istniejąca ulica Modlińska. Obszar opracowania jest w pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu znajduje się budynek straży pożarnej, obiekt spełniający potrzeby bezpieczeństwa publicznego;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie przewiduje nowych odcinków dróg w obszarze opracowania. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 10 - 20%;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr VIII/65/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 29 kwietnia 2015 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego

wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 marca 2016 r. do 14 kwietnia 2016 r. oraz w dniu 11 kwietnia 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz powtórnie wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22 sierpnia 2018 r. do 14 września 2018 r. oraz w dniu 5 września 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 29 kwietnia 2016r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz przy drugim wyłożeniu do 28 września 2018 r.;
- podczas I wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.
- podczas II wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę składającą się z dziewięciu punktów. Sześć punktów zostało odrzuconych, trzy przyjęte, ale uwagi uwzględnione nie miały wpływu na końcową wersję projektu planu.

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

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe i mieszkaniowo - usługowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji usługowej. Położenie nieruchomości przy drogach gminnych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usług publicznych dają możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu nie ma projektowanych nowych odcinków dróg publicznych.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. wskazują na kontynuację procedur wcześniej podjętych, jako konsekwencja działań podjętych przez Radę Gminy Jabłonna, uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 2.506,20 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej 23.636,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

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

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

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

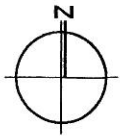
Przewodniczący Rady Gminy



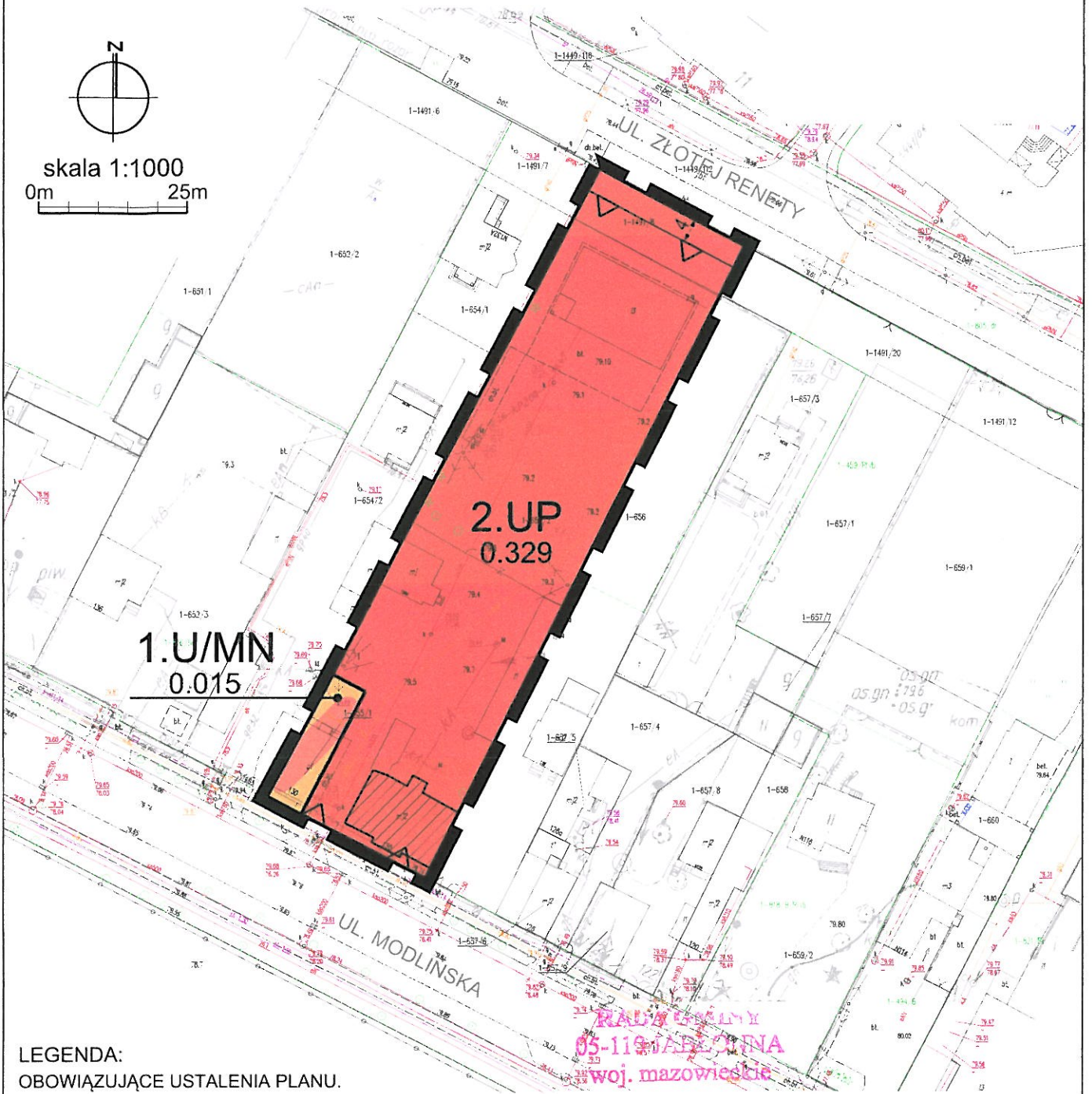
Wojciech Nowosiński



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie



skala 1:1000
0m 25m



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- U/MN Teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową
- UP Teren zabudowy usług publicznych
- Obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/76/2019 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 LUTEGO 2019 R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z DNIAR. POZ.....

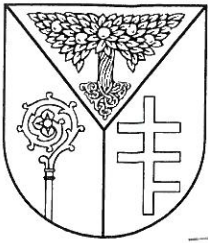
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR VII/45/2015 z dnia 25 marca 2015r



TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - projektant
SKALA:	1:1000

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński



Rada Gminy Jabłonna

ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
tel.: 22 76 77 319
fax: 22 77 43 834
e-mail: rada@jablonna.pl

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie.

Uchwała Nr V/76/2019 z dnia 25 lutego 2019r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czauderna Radomir	+			
2.	Doktor Joanna				Nieobecna podczas sesji
3.	Grzelak Hanna				Nieobecna podczas głosowania
4.	Kobus Dorota	+			
5.	Lulis-Rzeszut Katarzyna	+			
6.	Majewska Bogumiła	+			
7.	Modzelewski Witold				Nieobecny podczas sesji
8.	Mrozek Aneta	+			
9.	Nowosiński Wojciech	+			
10.	Piątkowski Adam	+			
11.	Rybałko Tomasz	+			
12.	Szymkowski Artur	+			
13.	Urbański Mirosław	+			
14.	Urbański Witold	+			
15.	Wodzyński Tomasz	+			
	Wynik głosowania	12	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

PRACOWNICZKA GMINY

Danuta Majczak

