

UCHWAŁA Nr VI/51/2011

Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza.

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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXXIV/388/2009 z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza**, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem, którego granice stanowią: południowo-zachodnia granica działki o nr ew. 100 (ul. Chotomowska), północna granica działek o nr ew. 193/1, 178/4, 176/4, północno-zachodnia granica działki o nr ew. 121, wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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 ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 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:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem: U;
- 2) teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: KSU-U;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD.

## 3. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

## 4. 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

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

- 1) granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 4) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 5) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;
- 6) oś drogi;
- 7) projektowany szpaler drzew.

## § 5. 1. Ilekcroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "**droga w liniach rozgraniczających**" należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) "**działka**" należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) "**infrastruktura techniczna**" należy przez to rozumieć: uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) "**linia rozgraniczająca**" należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) "**maksymalna wysokości zabudowy**" należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) "**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**" należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej terenu tej działki;
- 7) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 8) "**„przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko**" należy przez to rozumieć: zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopaliny, dla których wymagane jest sporządzenie oceny o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 9) "**powierzchnia biologicznie czynna**" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 10) "**powierzchnia zabudowy**" należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 11) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział musi stanowić powyżej 60% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub powierzchni terenów;

- 12) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 13) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 14) "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;
- 15) „usługa nieuciążliwa” należy przez to rozumieć: działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

## Rozdział 2

### Ustalenie ogólne – dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

#### § 6. 1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - b) wzdłuż granic nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci kolidujących z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów.

#### 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (lokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza).

#### 3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 2) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, również na terenach własnych inwestorów;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 6) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania.

#### 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 3) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenie KDGP dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych;
- 5) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, w wypadku braku kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, niezanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi i chemicznymi wzdłuż ulic, w ich poboczach lub w trawnikach przez system rozsączający;
- 7) nakazuje się podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania.

#### 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia stosownie do potrzeb, w standardzie przyjętym przez zakład energetyczny.

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę sieci gazowej;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcami sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- 1) nakazuje się stosowanie indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- 2) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

#### **8. W zakresie obsługi telekomunikacji:**

- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

#### **9. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych.

### **Rozdział 3.**

#### **§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.U, 6.U ustala się:**

##### **1. przeznaczenie terenów:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenów: U;
  - c) miejsc postojowych;
  - d) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
  - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **1.KDGP**;
  - b) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **2.KDZ**;
  - c) w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **3.KDL**;
  - d) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: **4.KDD**;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 4) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 5) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 6) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 8) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
  - a) lokalizowania reklam na wysokości, nie większej niż najwyżej usytuowana kalenica lub inny element konstrukcyjny budynku;
  - b) umieszczania wyłącznie jednej sztuki tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - c) zakazuje się lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
  - d) zakazuje się umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;
- 9) dopuszcza się grodzienie działek pod warunkiem:

- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywoplotów;
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 12) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
- a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;
- 13) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek budowlanych z drogi klasy: **KDGP**;
- 14) ustala się zjazdy do działek na terenie:
- a) **5.U** z terenów: **2.KDZ**, **3.KDL**;
  - b) **6.U** z terenów: **3.KDL**, **4.KDD**.

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

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

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

- 1) tereny w całości znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 3) teren: **6.U** częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
  - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

4) teren: **6.U** częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:

- a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
- b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70<sup>o</sup> – 110<sup>o</sup>;
    - równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
  - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną;
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, których działalność może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których jest prowadzona, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) teren: **6.U** częściowo znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej (tj. 40 m od planowanej krawędzi jezdni trasy komunikacyjnej klasy: **KDGP** zlokalizowanej częściowo poza granicą niniejszego planu), w jej zasięgu ustala się że równoważny poziom dźwięku A nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów koncentracji obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych – w wypadku powstania takich obiektów;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

#### **§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.KSU-U ustala się:**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa, w tym stacje paliw;
  - b) parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków gospodarczych;
  - b) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenu: **KSU-U**;

- c) miejsc postojowych;
- d) obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich rozbudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej bazy paliw wyłącznie ze zbiornikami podziemnymi oraz wymianę istniejących zbiorników na nowe, o maksymalnej pojemności 60 m<sup>3</sup> każdy;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowych zbiorników;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
  - a) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KDGP;
  - b) w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 2.KDZ;
  - c) w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 3.KDL;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii: w tym dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie: 20° - 45°;
- 7) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 10) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- 11) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych z wyjątkiem reklam na dachach i ogrodzeniach;
- 12) zakazuje się lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, urządzeniach technicznych, drzewach oraz w miejscach utrudniających odczytanie znaków drogowych;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem (w przypadkach uzasadnionych) miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb działek do 2 m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaną siatką drucianą;
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 14) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) - 12 m;
  - b) gospodarczej i garażowej: 5 m;
- 15) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 16) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
  - a) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
  - d) 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - e) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - f) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są usługi;
- 17) zakazuje się wydzielania (geodezyjnego) i tworzenia bezpośrednich zjazdów do działek budowlanych z drogi klasy. KDGP;
- 18) ustala się zjazdy do działek z terenów: 2.KDZ, 3.KDL.

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

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, stacji paliw oraz bazy paliw – istniejącej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego komunikacji bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń, w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

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

- 1) teren w całości znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną: wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się lokalizowanie zabudowy po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
  - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
  - b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;
  - c) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - w zakresie: 70<sup>o</sup> – 110<sup>o</sup>;
    - równoległe do istniejących granic działek;
    - dla działek wydzielanych bezpośrednio na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w tir 1) – kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a) i b), które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w pkt 1) lit. a) i b);
  - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części po pod infrastrukturę techniczną;
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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



- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

### **Rozdział 4**

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

#### **§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 2.KDZ, 3.KDL, 4.KDD ustala się:**

##### **1. przeznaczenie terenów:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (2/2), oznaczona na rysunku planu: **KDGP** – jako droga wojewódzka;
  - b) droga publiczna klasy zbiorczej (2/2), oznaczona na rysunku planu: **KDZ** – jako droga powiatowa;
  - c) droga publiczna klasy lokalnej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDL** – jako droga gminna;
  - d) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDD** – jako droga gminna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleni urządzonej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam.

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

- 1) tereny: **2.KDZ, 3.KDL, 4.KDD** w całości oraz **1.KDGP** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, tak zwaną wodą stuletnią, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny: **1.KDGP, 3.KDL, 4.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne;
- 3) tereny: **1.KDGP, 4.KDD** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) tereny: **1.KDGP, 2.KDZ, 4.KDD** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne, w szczególności zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

##### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
  - a) dla terenu **1.KDGP** (część obwodnicy Jablonny) powiązanie: od zachodu z projektowaną obwodnicą Jablonny, od wschodu z projektowanym węzłem komunikacyjnym ulicy Chotomowskiej i projektowanej obwodnicy Jablonny;
  - b) dla terenu: **2.KDZ** powiązanie od południa z projektowanym węzłem komunikacyjnym ulicy Chotomowskiej i planowanej obwodnicy Jablonny, od północy i wschodu z ulicą Chotomowską;
  - c) dla terenów: **3.KDL, 4.KDD** powiązanie od wschodu z planowanym układem dróg gminnych;
- 2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
  - a) dla terenu: **1.KDGP** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających od 42 m do 53 m oraz 37,5 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
  - b) dla terenu: **2.KDZ** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających od 1,5 m do 4 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
  - c) dla terenu: **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na: 15 m;
  - d) dla terenu: **4.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

3) w zakresie dostępności do drogi 1.KDGP ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych.

**5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

**Rozdział 4  
Przypisy końcowe**

§ 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr Włodzisław Kowalik

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ul. Chotomowskiej i cmentarza.



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

#### GRANICE PODSTAWOWE:

Granicą obszaru objętego planem

#### LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### RADA GMINY

Zagospodarowania

05-110. Jabłonna

weł. mazowieckis

Załącznik nr VI/151/20M  
do Uchwały Nr ... Rada Gminy Jabłonna z dnia ... 30.03.20M

Przewodniczący Rady Gminy  
H. Kowalski  
mgr inż. Wiesław Kowalik

### KSZTALTOWANIE ZABUDOWY ORAZ ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO:

#### LINIE ZABUDOWY

Nieprzekraczalna linia zabudowy

#### PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Teren zabudowy usługowej

Teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej

TERENY KOMUNIKACJI

Teren dróg publicznych klasy głównej

ruchu przyspieszonego

Teren dróg publicznych klasy zbiorczej

Teren dróg publicznych klasy lokalnej

Teren dróg publicznych klasy dojazdowej

OZNACZENIA INNE:

Zwymiarowane wzajemno odległości elementów zagospodarowania

### OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

#### OCHRONA ZASOBÓW NATURALNYCH:

#### STREFY I TERENY OCHRONNE

Granica strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, tzw. wodą stuletnią

Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m

Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m

Granica strefy złożonych warunków gruntowo - wodnych

Granica strefy uciążliwości komunikacyjnej

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:

Osł drogi

KOMPOZYCJA

Projektowany szpaler drzew



skala 1:1000

50 m

WYKRES ZŁĄCZONY I KRAJOWY  
I KRAJOWY ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA



MINIERSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ... RADA GMINY JABŁONNA Z DNIA ...

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓZTWA MAZOWIECKIEGO Z DNIA ... NR ... POZ ...

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA W JABŁONNIE  
ul. Modlińska 102, 05-110 Jabłonna  
tel.: (0-22) 767-73-00, fax: 767-73-24  
e-mail: urzed@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORÓW:  
mgr inż. Adrian Łuczkowski - inżynier urbanistyczny, Z.381 - główny projektant  
mgr inż. Paweł Ciochowski - inżynier urbanistyczny, Z.382 - projektant  
mgr inż. Magdalena Piętkowska - projektant



**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII/51/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r.**  
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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 złącznik do uchwały nr VII/51/2011 z dnia 30 marca 2011r		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
		<p>1. Dopisać w przeznaczeniu podstawowym „zabudowa usługowa w tym stacje paliw i bazy paliw”</p> <p>2. w §8 ust. 3 pkt 2) zmienić zapis na „zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących <u>zawsze</u> znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku... i przepisów wykonawczych tej ustawy, z wyłączeniem uzbrojenia terenu, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz inwestycji związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności stacji paliw i baz paliw”</p> <p>3. w §8 ust. 6 pkt 1) zmienić zapis na „zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz usług, których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz inwestycji związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności stacji paliwa i baz paliw”</p>			X	X	X	X	Uwaga do uwzględnienia w zakresie zachowania istniejącej baz paliw, z możliwością wymiany zbiorników na nowe.
1	02.02.2011		183/2, 182/4, 181/6, 1731, 180/1, 179/1	7. KSU-U	X	X	X	X	Stacje i bazy paliw ze zbiornikami o pojemności do 10 000 m <sup>3</sup> są zaliczane wyłącznie do drugiej grupy obiektów uciążliwych, tj. mogących wymagać sporządzenia raportu, a nie wymagających zawsze sporządzenia raportu. W związku z powyższym dopisanie słowa „zawsze” jest bezzasadne. Pozostała treść uwagi do uwzględnienia, tj.: powołanie się na przepisy – w ogólnym ujęciu oraz dopuszczenie baz paliw (utrzymanie stanu istniejącego).
						X		X	Uwaga do odrzucenia: - wprowadzenie zapisu „oraz usług” jest zbędne, z ustalenia jednoznacznie wynika że chodzi o usługi. - wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizowania funkcji usługowych, tj. stacji oraz baz paliw generujących uciążliwość wykraczającą poza granice działek, na których są prowadzone jest bezzasadne z powodu sąsiedztwa terenów mieszkaniowych i innych usługowych.



**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/51/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r.**

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 (Dz. U. z 2003 r, Nr 80, poz.717 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.167, 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.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 3.KDL	15m x 110mb
2.	wykup i urządzenie części pasa drogowego ulicy 4.KDD	8m x 155mb
3.	kanalizacja	265 mb
4.	wodociąg	265 mb
5.	oświetlenie	265 mb

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

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo Energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,
- 4) 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.

§ 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,

3.2.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.

3.3. 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),

3.4. 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.

Przewodniczący Rady Gminy

  
mgr Włodzimierz Kowalik



## UZASADNIENIE

**do uchwały nr VI/51/2011 Rady Gminy Jabłonna dnia 30 marca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza.**

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 24 czerwca 2009r. nr XXXIV/388/2009 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do 28.04.2010r. W terminie wpłynął jeden wniosek, który został częściowo uwzględniony.

W dniu 24.03.2010r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W związku ze zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wejście w życie nowej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U z 2010r Nr 106 poz.675) w dniu 09.08.2010r. przesłano zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

W dniu 14.09.2010r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, nie wydano opinii w sprawie projektu planu.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 05.10.2010r. oraz ponownie 23.11.2010r. do Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane pozytywne uzgodnienia i opinie.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą 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.). W dniu 14.06.2010r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym. W dniu 30.03.2010r. zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej i w obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu z możliwością składania wniosków do 28.04.2010r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 01.12.2010r. do dnia 14.01.2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu wpłynęła w terminie 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza jest zgodny 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr Włodzisław Kowalik



Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza.

Uchwała Nr VI/51/011 z 30.03.2011r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czyżewska Edyta	+			
2.	Gałęcka Teresa	+			
3.	Garbaczewski Zbigniew	+			
4.	Gontarska Iwona	+			
5.	Grzybek Mariusz	+			
6.	Jezierska Monika	+			
7.	Kowalik Włodzimierz	+			
8.	Kubalski Dariusz	+			
9.	Lindner Agata	+			
10	Majewska Bogumiła	+			
11	Saks Danuta	+			
12	Świątko Dorota	+			
13	Tomasz Wodzyński	+			
14	Zieliński Marek	+			
14	Zwierzchlewska Halina	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Zestawienie sporządziła:  
Danuta Majczak

