

UCHWAŁA NR X/132/2019
RADY GMINY JABLONNA

z dnia 2 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu
w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna XXXIX/342/2017 z dnia 31 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna 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 dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

- a) obszar oznaczony symbolem A: od północy: północna granica działki ew. nr 646/2 i południowa granica działki ew. nr 1449/112 (ulicy Złotej Renety), od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 654/2, od południa: oś istniejącej jezdni ul. Modlińskiej, od zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 646/1 i 646/2.
- b) obszar oznaczony symbolem B: od północy: południowa i wschodnia granica działki nr ew. 1449/112 (ulicy Złotej Renety), zachodnia granica dz. ew. nr 1449/100, południowa linia rozgraniczająca alei Kardynała Stefana Wyszyńskiego, od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 1449/147 oraz zachodnie granice działek ew. nr: 667/2, 1449/89, 1449/87, 1449/153, od południa: południowa linia rozgraniczająca ul. Szkolnej oraz oś istniejącej jezdni ul. Modlińskiej, od zachodu: zachodnia granica działki ew. nr 656.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **MN-U**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 3) teren zabudowy usług administracji: **UA**;
- 4) teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego: **UBp**;
- 5) teren komunikacji samochodowej: **KS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 7) teren dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) granica oraz symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 9) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych.

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków.
- 3) oznaczenia jednostek terenowych – **A, B**.

§ 4. 1. Ilekcrc w planie używa się określić takich jak:

- 1) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej dopuszczonej do zagospodarowania;
- 3) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej dopuszczonej do zagospodarowania;
- 5) "**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;
- 6) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) "**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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) "**usługi publiczne**" należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, sportu, rekreacji, turystyki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, gastronomii, uzbrojenia terenu;
- 9) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 10) „**wydzielenie wewnętrzne**” – należy przez to rozumieć wydzielenie części terenu, na których wprowadza się dodatkowe ustalenia ograniczające lub wzbogacające ustalenia obowiązujące na danym terenie.

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych 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 zachowanie budynków lub ich części zrealizowanych w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę;

- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem, że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele drogowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych, mniejszych, lecz wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
 - 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

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

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią drogi oznaczone symbolami **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD** wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczona symbolem:

- **A1.KDL** – ul. Modlińska;

- **B2.KDL** – ul. Modlińska;

- **B3.KDL** – ul. Szkolna;

- **B1.KDD**;

c) oraz poprzez zewnętrzny układ dróg zlokalizowanych poza granicami planu, na który składa się ul. Złotej Renety.

2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

d) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

e) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

f) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;

g) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług oświaty;

h) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji oraz kultury religijnej;

i) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;

j) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;

k) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

l) 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;

m) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

n) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
- garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.

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

3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:

- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
- b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
- c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej i lokalnej;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej od poziomu terenu – 15 m;
- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 70 mm;
- b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, po uzdatnieniu wody do celów użytkowych;
- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 63 mm;
- b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej oddania do użytkowania;
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do gruntu;
- d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.;
- b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej 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 sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 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;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

7. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN-U, B2.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej w pasie 60 m od linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;

- 3) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie plombowej bądź w formie małych domów mieszkalnych do 8 lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) budynków garażowych;
 - f) budynków gospodarczych.
- 5) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych od ulicy Modlińskiej oraz przed elewacją budynku mieszkalnego bądź usługowego;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki;
- 9) ustala się dla budynków usługowych i mieszkalnych od strony ulicy Modlińskiej rozróżnienie elewacji poprzez zaznaczenie poziomych podziałów;
- 10) ustala się dla budynków usługowych i mieszkalnych od strony ulicy Modlińskiej wykształcenie linii gzymsu dachowego bądź attyki;
- 11) zakazuje się na elewacjach stosowania materiałów z blach lub z PCV;
- 12) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;
- 13) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) ustala się nakaz nasadzeń od ulicy Modlińskiej drzew gatunków rodzimych z wyłączeniem topoli, w przypadku odsunięcia budynków od nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 10 m;
- 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;
- 16) ustala się minimalną wysokość zabudowy od strony ulicy Modlińskiej – 2 kondygnacje – 8 m;
- 17) ustala się maksymalną wysokość zabudowy od strony ulicy Modlińskiej – 2 kondygnacje – 10 m;
- 18) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 19) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25⁰ - 45⁰;
- 20) ustala się stosowanie dla budynków mieszkalnych i usługowych od ulicy Modlińskiej dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 36⁰ - 45⁰ z kalenicą równoległą do osi ulicy Modlińskiej;
- 21) dla dachów dwuspadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 22) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 23) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni oraz szarości;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren **B2.MN-U** częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług w formie kontenerowych pawilonów, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B3.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - zabudowa usługowa nieuciągliwa.

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

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - obiektów małej architektury;
 - dojazdów;
 - uzbrojenia terenu;
 - budynków garażowych;
 - budynków gospodarczych.
- zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6;
- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;

- 10) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 13) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) ustala się dojazdy do obiektów i lokali usługowych wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1.KDD**;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren znajduje się częściowo we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 2) zakazuje się lokalizowania usług w formie kontenerowych pawilonów, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług publicznych;
 - b) plac publiczny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią piętrową wzbogacającą układ placu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 6 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów czterospadowych;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) na terenie **B1.UP** znajduje się obiekt podlegający ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych oficyna zachodnia wpisana do rejestru zabytku pod numerem 1037/40;
- 2) teren **B1.UP** w całości znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B2.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług publicznych;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 100 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 13 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 8) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) ustala się granicę wydzielenia wewnętrznego A na terenie, którego dopuszcza się odtworzenie oficyny wschodniej o parametrach oficyny zachodniej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren **B2.UP** częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 100 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UA ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług administracji.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów czterospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 32⁰ - 42⁰;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji czerwieni;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) na terenie znajduje się obiekt podlegający ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych tzw. Stara Poczta wpisany do rejestru zabytku pod numerem 1037/40;
- 2) teren znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 29 m.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.UBp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług bezpieczeństwa publicznego;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) budynków garażowych;
 - e) budynków gospodarczych.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 13 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45° ;
- 7) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy w układzie wolnostojącym – 30 m.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren komunikacji samochodowej – parking naziemny;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;

b) minimalna szerokość frontu działki – 22 m.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A1.KDL, B2.KDL, B3.KDL, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy lokalnej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;

b) uzbrojenia terenu;

2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

a) teren **A1.KDL** od zachodu i wschodu z dalszym ciągiem ul. Modlińskiej;

b) teren **B2.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem ul. Modlińskiej

c) teren **B3.KDL** od wschodu z dalszym ciągiem ul. Szkolnej

3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu **A1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;

b) dla terenu **B2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu

c) dla terenu **B3.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) tereny **B2.KDL** i **B3.KDL** częściowo znajdują się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B1.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy dojazdowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;

b) uzbrojenia terenu;

2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od wschodu z ul. Pańską;

3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren częściowo znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1037/40 otoczeniu budynku tzw. Starej Poczty w promieniu 100 m od zabytku, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

5. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku służącemu infrastrukturze technicznej w sposób dotychczasowy z możliwością jego przebudowy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

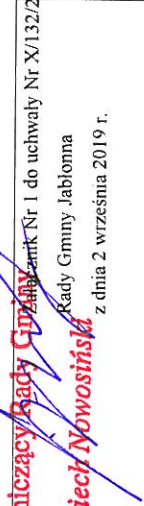
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Wojciech Nowosiński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie

Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Nowosiński
z dnia 2 września 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/132/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 2 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania 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	na	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	2019.04.05	[...]*	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia usług	1449/100, 1449/101, 1449/102	B2.UP		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona		Zapisy Studium „Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności inwestycji dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy”

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art.5 ust.2 ustawy o dostępie do informacji publicznej (Dz.U.2019 poz. 1429 z późn.zm.) oraz ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U.2018 poz. 1000 z późn.zm.)

Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Nowosiński

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 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. 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.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Powierzchnia (przybliżone wielkości)
1.	budowa części drogi KDD	50 m ²
2.	budowa sieci wodociągowej	150 mb

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Nowosiński



UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/342/2017 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 maja 2017 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn.zm.), 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. Zasadne jest zwiększenie parametrów zabudowy, ale przede wszystkim określenie szczegółowych wymagań co do kształtowania elewacji i charakteru zabudowy celem właściwej ekspozycji zabytków i zachowania właściwych relacji przestrzennych;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających usługi związane z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem, usługi w formie kontenerowych pawilonów, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych; poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy dla zabudowy od ulicy Modlińskiej o rozróżnieniu elewacji poprzez zaznaczenie poziomych podziałów, wykształceniu linii gzymsu dachowego bądź atyki, formie pokrycia i kolorystyce dachów, wprowadzono zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów z blach lub z PCV, w zakresie walorów krajobrazowych wprowadzono nakaz nasadzeń od ulicy Modlińskiej drzew gatunków rodzimych z wyłączeniem topoli, w przypadku odsunięcia budynków od nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 10 m,
- 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 znajdują się obiekty dawnego zajazdu obecnie tzw. Stara poczta oraz jej oficyna zachodnia, wpisane do rejestru zabytków, ujęte w GEZ, dla których obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. 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 ulicą Modlińską – drogą gminną położoną częściowo w granicach obszaru opracowania. Obszar opracowania jest w większości uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia 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 – są zabezpieczone poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę usług bezpieczeństwa publicznego, w obrębie obszaru planu znajduje Komisariat Policji w Jabłonie;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy, nie przewiduje nowy odcinek dróg publicznych, gdyż obecny układ w wystarczający sposób zapewnia obsługę komunikacyjną. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 20%- 50%, zakazuje lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 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:

Uchwałą XXXIX/342/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 31 maja 2017 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 1 marca 2019 r. do 22 marca 2019 r. oraz w dniu 18 marca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 8 kwietnia 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesione zostały wniesione dwie uwagi, z czego jedna została uwzględniona, a jedna nieuwzględniona;
- ogłosił o ponownym 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 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r. oraz w dniu 1 lipca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 31 lipca 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

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 sieci wodociągowej i dopuszcza wykonanie ujęć wód podziemnych wyłącznie do celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych, 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 mieszkaniowo i usługowe.

Pomimo, że parametry Studium dla terenów MN są niższe, niż ustalone w planie, to zapis Studium dopuszcza ustalenie zachowanie zasad i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ponadto teren leży w obszarze MUC – terenów ścisłego centrum miejscowości. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowo - usługowej. Położenie nieruchomości przy ulicy Modlińskiej i Złotej Renety zapewnia obsługę nieruchomości

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową dają możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

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 138.000,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej – minus 667.000 zł. Ujemna jego wartość wiąże się z przeznaczeniem znacznego obszaru pod usługi publiczne, co wiąże się z wykupem gruntów. 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

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie.

ZA: 13, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (13)

Radomir Czauderna, Joanna Doktor, Hanna Grzelak, Dorota Kobus, Katarzyna Lulis-Rzeszut, Bogumiła Majewska, Aneta Mrozek, Wojciech Nowosiński, Adam Piątkowski, Tomasz Rybałko, Artur Szymkowski, Witold Urbański, Tomasz Wodzyński

BRAK GŁOSU (1)

Mirosław Urbański

NIEOBECNI (1)

Witold Modzelewski

Głosowanie zakończono w dniu: 2 września 2019, o godz. 17:18

