

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz.199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/551/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 września 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna oraz uchwałą Nr XLVI/481/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie zmiany uchwały nr LI/551/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I, zwany dalej "planem".
2. Granicę I części obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działki o nr ewid. 1051/5, od wschodu - wzdłuż granicy administracyjnej gminy Jabłonna, od południa – wzdłuż granicy użytku leśnego przebiegającego przez działkę 991/3 oraz wzdłuż południowo – wschodniej granicy działki 990/18 i południowo – zachodniej granicy działki 990/20, wzdłuż południowej granicy działki 990/9 i 899/1, od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 978/4, 978/5, południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 975/11, 1667/6, 974/2, 973/4, 972/20, 972/10, 971/4, 970/2, 969/4, 968/3, 967/8, 966/4, 965/10, 964/4, 963/11, 962/8, 961/4, 960/6, 960/14, 959/9, 958/8, 957/3, 956/4, 955/3, 954/3, 953/3, oraz południowo - zachodnia granica działki o nr ewid. 952/3 położonej w obrębie nr 1 – Jabłonna.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.
4. 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.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem: MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej z równoważną zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem: U-MN;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
- 5) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 6) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD;
- 7) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: KDW;
- 8) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: KPJ.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) drzewo do zachowania – pomnik przyrody;
- 6) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 7) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 3) sieć energetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 4) słupowa stacja transformatorowa.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**produkcja drobna**” – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 2) „**wskaznik intensywności zabudowy**” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 3) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 5) „**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;
- 6) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 7) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) „**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;
- 9) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) „**wydzielenie wewnętrzne**” należy przez to rozumieć: część terenu oznaczonego symbolem literowym.

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

Rozdział 2 Ustalenie ogólne

§ 5.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania fadu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania 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 niewykraczający poza istniejące parametry;
 - 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;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) w zakresie grodzienia działek:
 - a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie 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) ustala się stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia na działkach w granicach WOCHK;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **KDL, KDD, KDW, KPJ**;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MN, MN/U** pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenach: **U-MN, U** pod warunkiem:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m²;
 - w pasie 20 m od linii rozgraniczającej z obwodnicą Jabłonna dopuszcza się maksymalną powierzchnię reklam: 20m²;
 - c) nakazuje się indywidualnie dostosowanie kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku;
 - d) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **KDL, KDD, KDW, KPJ**;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 9) dopuszcza się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6m.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
 - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

4. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - wzdłuż granic nieruchomości;
 - c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej;
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
 - 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 istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej Ø 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. Ø 110;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;

- c) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - f) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do 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) na terenach: MN, MN/U dopuszcza się 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 i ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób tymczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B1.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie segmentów zabudowy bliźniaczej w zakresie wysokości, geometrii i koloru dachu;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na działkach w całości lub częściowo zlokalizowanych w granicach WOCHK – 70%;
 - b) na działkach pozostałych – 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie $-15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 12) ustala się zjazdy do działek z terenów: 1.KDL, 3.KDD, B5.KDW, B3.KPJ, B4.KPJ oraz dojazdów wydzielonych z terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 900m²;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 650m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 20m;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 15m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.MN/U, A5.MN/U, B2.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) dojazdy;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleń urządzone.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
 - b) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;

- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie segmentów zabudowy bliźniaczej w zakresie wysokości, geometrii i koloru dachu;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) usługowych: 1 kondygnacja nadziemna – 7 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
- 13) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) A2.MN/U z terenów: 1.KDL, 2.KDD, 3.KDD oraz dojazdów wydzielonych z terenu;
 - b) A5.MN/U z terenu: 3.KDD oraz dojazdów wydzielonych z terenu;
 - c) B2.MN/U z terenu: 1.KDL.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 900m²;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 650m²;
 - pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 20m;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 15m;
 - pod zabudowę mieszkaniowo – usługową – 22m.

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

- 1) tereny: A2.MN/U, A5.MN/U częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U-MN, A4.U-MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - c) drobna produkcja;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
 - b) zabudowy o funkcjach: usługowej, usługowo-mieszkalnej, mieszkalnej;
 - c) garaży;
 - d) obiektów małej architektury;

- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
 - 5) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży – 1500 m²;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej – 20%;
 - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowo - mieszkalnej – 30%;
 - 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkalnej – 50%;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) usługowych, usługowo-mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - c) garażowych – 8m;
 - 10) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 11) na terenie **A4.U-MN** w granicach wydzielenia wewnętrznego A dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie wolno stojącym zgodnie z parametrami określonymi dla terenu;
 - 12) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
 - 13) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, garażowych;
 - 14) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
 - 15) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w formie blachy trapezowej i płyty warstwowej dla budynków usługowych i drobnej produkcji;
 - 16) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
 - 17) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) **A1.U-MN** z terenów: 1.KDL, 2.KDD, drogi serwisowej w ramach obwodnicy wsi Jabłonna znajdującej się poza obszarem planu oraz dojazdów wydzielonych z terenu;
 - b) **A4.U-MN** z terenów: 2.KDD, 3.KDD, A7.KDW drogi serwisowej w ramach obwodnicy wsi Jabłonna znajdującej się poza obszarem planu oraz dojazdów wydzielonych z terenu.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) na terenie **A4.U-MN** znajduje się pomnik przyrody dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 900 m²;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 650 m²;
 - pod zabudowę usługowo - mieszkaniową – 1200 m²;
 - pod zabudowę usługową i drobną produkcję – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 20 m;
 - pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 15 m;
 - pod zabudowę usługowo – mieszkaniową – 25 m;
 - pod zabudowę usługową i drobną produkcję – 25 m.
 - c) dopuszcza się zachowanie powierzchni działki zgodnie z wydzieleniem A.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny: **A1.U/MN, A4.U/MN** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - 2) zakazuje się lokalizowanie usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A3.U, A6.U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) drobna produkcja;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;

- b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzona.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) garaży;
 - b) obiektów małej architektury;
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
 - 4) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży – 1500 m²;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
 - b) garażowych – 8 m;
 - 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej na rąbek stojący dla dachów dwuspadowych i wielospadowych;
 - 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
 - 12) ustala się zjazdy do działek na terenie:
 - a) A3.U z terenu: 1.KDL;
 - b) A6.U z terenu drogi serwisowej w ramach obwodnicy wsi Jabłonna znajdującej się poza obszarem planu.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 10.

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

- 1. Przeznaczenie terenu:**
- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: KDL – jako droga gminna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.
- 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 1m÷8m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).
- 3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się poza obszarem planu (ul. Szkolna);
 - 2) powiązanie od zachodu z drogą serwisową w ramach obwodnicy wsi Jabłonna;
 - 3) powiązanie od wschodu z ciągiem komunikacyjnym na terenie miasta Warszawy.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 2.KDD, 3.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: KDD – jako droga gminna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) infrastruktury technicznej;
 - c) obiektów małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10 m.

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga 2.KDD powiązana od zachodu z drogą serwisową w ramach obwodnicy wsi Jabłonna;
- 2) droga 3.KDD:

- a) powiązanie od zachodu z skrzyżowaniem obwodnicy Jabłonna;
- b) część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się poza obszarem planu (ul. Brzozowa).

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 12.

Dla terenu oznaczonych na rysunku planu: A7.KDW, B5.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) infrastruktury technicznej;
 - c) obiektów małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu: A7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 10 m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: B5.KDW część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 3m+5,5m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu) oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) droga B5.KDW część szerokości drogi w liniach rozgraniczających znajduje się poza obszarem planu (ul. Brzozowa).

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

- 1) teren B5.KDW częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.
- 2) w granicach terenu B5.KDW znajduje się słupowa stacja transformatorowa, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B3.KPJ, B4.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) ciągi pieszo – jezdne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) obiektów małej architektury.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:
- a) dla terenu: **B3.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na – 4m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: **B4.KPJ** szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających na – 4,5m oraz plac do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5 Przypisy końcowe

§ 14.

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

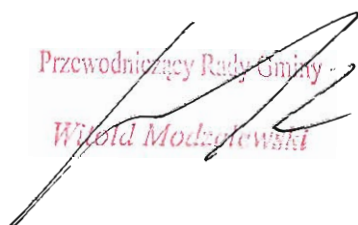
§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

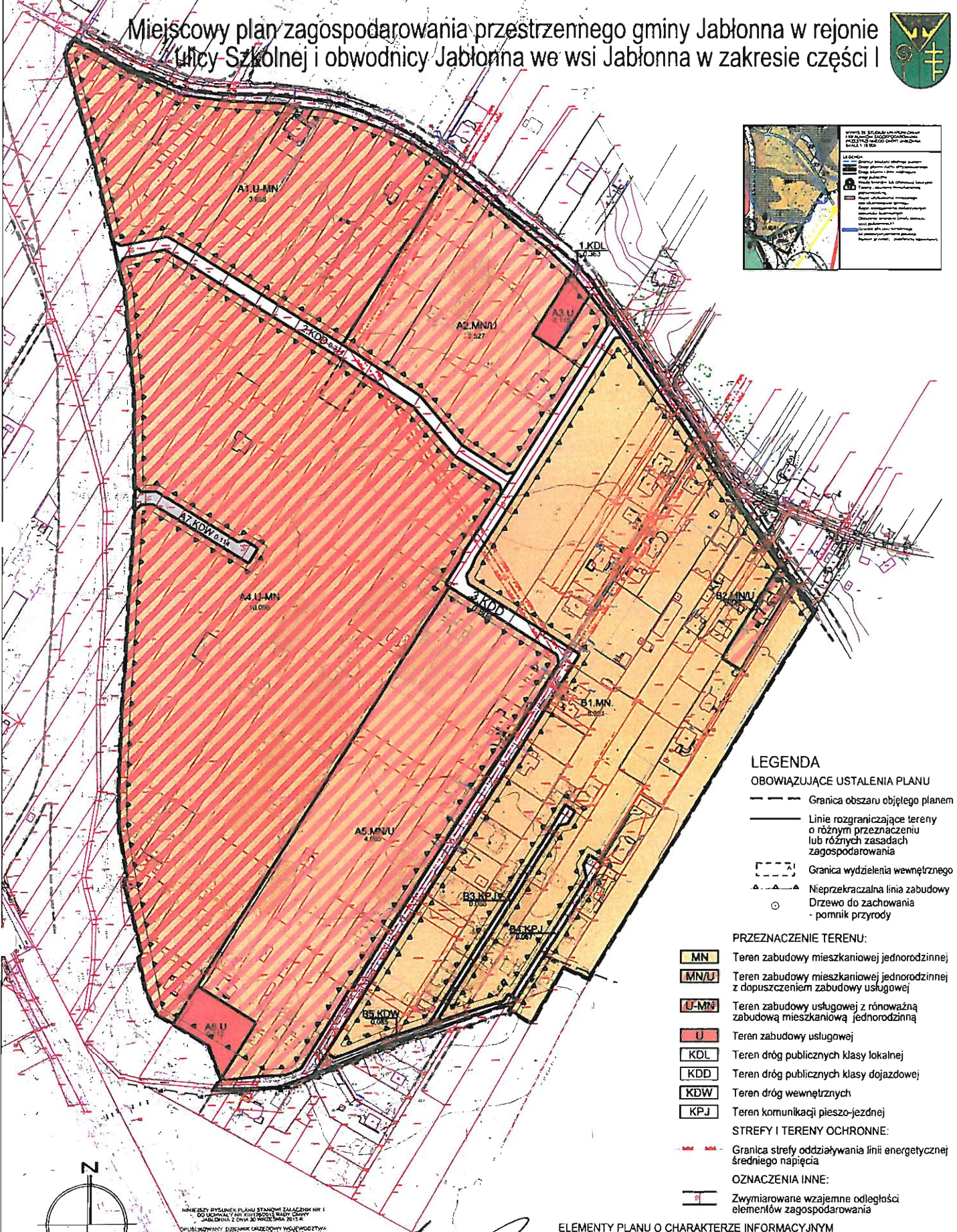
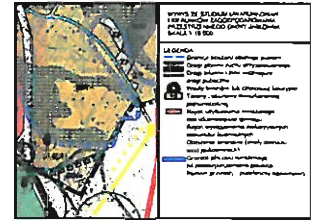
§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I



LEGENDA

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - - - Granica wydzielenia wewnętrznego
 - ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Drzewo do zachowania
 - pomnik przyrody

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- U-MN** Teren zabudowy usługowej z równoważną zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- U** Teren zabudowy usługowej
- KDL** Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW** Teren dróg wewnętrznych
- KPJ** Teren komunikacji pieszo-jezdnej

STREFY I TERENY OCHRONNE:

- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia
- OZNACZENIA INNE:**
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- - - Granica administracyjna gminy
- OCHRONA DÓBR KULTURY:**
- OCHRONA PRZYRODY:**
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
- STREFY I TERENY OCHRONNE:**
- Sieć energetyczna napowietrzna średniego napięcia
- Słupowa stacja transformatorowa



RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
mazowieckie

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE
ul. Młodzieżowa 152, 05-110 Jabłonna
tel.: (0-22) 767-73-14, fax: 767-73-24
e-mail: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Andrzej Łuszczyński - nr uprawnień urbanistycznych 2-381 - główny projektant
mgr inż. Andrzej Agnieszka Mielczarek - nr uprawnień urbanistycznych 2-322 - projektant
mgr inż. Paweł Czapczuta - nr uprawnień urbanistycznych 2-322 - projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr uprawnień urbanistycznych WA-428 - projektant

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIII/126/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I

Nieuwzględnione uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.2	23.09.2014	Brak zgody na przeprowadzenie drogi przez teren działki	983/8	3.KDD (B3.KPJ)	■	■	■	■	Projektowana droga stanowi kontynuację rozwiązania przyjętego w planie obowiązującym, przy zawężonych parametrach po 2m z każdej ze strony. Status ciągu komunikacyjnego jest niepubliczny. W planie ogólnym nieobowiązującym była planowana na działce 983/8 droga lokalna o szerokości 12m, więc przyjęte rozwiązanie minimalizuje komunikację do minimum. Biorąc pod uwagę redukcję ilości dróg w odniesieniu do planu obowiązującego, przyjęte rozwiązanie jest zasadne z uwagi na potrzebę skomunikowania nowych terenów przeznaczonych pod funkcję usługową
2	1.5.2	29.09.2014	Wykreślenie planowanych dróg z terenu działki	975/1,	3.KDD (A9.KDW, B3.KPJ)	■	■	■	■	Projektowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację rozwiązania przyjętego w planie obowiązującym i pozwała na rozwój obszaru.
3	1.6	29.09.2014	Brak zgody na przeprowadzenie drogi A9.KDW	1666/7	3.KDD (A9.KDW)	■	■	■	■	Z racji oczekiwan społecznych celowe jest zachowanie drobnej produkcji.
4	1.7.2	29.09.2014	Rezygnacja z dopuszczenia drobnej produkcji		A1.U-MN, A4.U-MN, A3.U, 6.U (A1.U-MN, A4.MN-U, A8.U-MN, B5.U-MN, A7.U)	■	■	■	■	Ciąg pieszo – jezdny nie stanowi drogi i będzie mógł być zaprojektowany z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców..
5	1.8	29.09.2014	Zmiana ciągu pieszo-jezdnego na chodnik i ścieżkę rowerową		3.KDD (B3.KPJ)	■	■	■	■	

Nieuwzględnione uwagi wniesione do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2.2	27.03.2015	Odrzucenie projektu jako niemożliwego do zrealizowania, brak zgody na projektowany układ drogowy	1666/3, 1666/4, 1666/5, 1666/7, 1666/8	A6.MN/U, A4.U-MN, 2.KDD, 3.KDD, 1.KDL		■		■	Technicznie nie ma przeszkód do realizacji planu. Układ drogowy w minimalnym stopniu zapewni obsługę komunikacyjną terenu
2.	2.9.2	03.04.2015	Rezygnacja z dopuszczenia drobnej produkcji	962/8	A1.U-MN, A4.U-MN, A2.U		■		■	Z racji oczekiwań społecznych celowe jest zachowanie drobnej produkcji
	2.9.3		zmniejszenie powierzchni sprzedazy do 1000m ²				■	■	Przy zwiększeniu intensywności zabudowy na skutek uchwalenia Studium, racjonalne jest zachowanie parametru sprzedazy na proponowanym poziomie	

Nieuwzględnione uwagi wniesione do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	3.1	01.07.2015	Brak zgody na przeprowadzenie drogi przez teren działki	983/8	3.KDD		■		■	Projektowana droga stanowi kontynuację rozwiązania przyjętego w planie obowiązującym. W planie ogólnym nieobowiązującym była planowana na działce 983/8 droga lokalna o szerokości 12m.

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu 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		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
2.	3.2.1	20.07.2015	Brak zgody na przeprowadzenie drogi po terenie działek	975/1	3.KDD		■		■	Projektowana droga stanowi kontynuację rozwiązania przyjętego w planie obowiązującym.	
3.	3.5	04.08.2015	Zmiana części drogi 3.KDD na ścieżkę rowerową i chodnik		3.KDD		■		■	Projektowana droga stanowi kontynuację rozwiązania przyjętego w planie obowiązującym. W planie ogólnym nieobowiązującym była planowana droga lokalna o szerokości 1.2m.	

Przewodniczący Rady Gminy
Wioletta Modrzyńska

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XIII/126/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2015 r.
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015r, poz. 199 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 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885 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 w m ² lub długość w mb
1.	budowa cz. drogi 1.KDL	3670 m ²
2.	budowa drogi 2.KDD	370 mb
3.	budowa drogi 3.KDD	800 mb
4.	kanalizacja	1170 mb
5.	wodociąg	1170 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;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,

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

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

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

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

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

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

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

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjęcia uchwał z dnia 22 września 2010r. nr LI/551/2010 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna oraz uchwały z dnia 25 czerwca 2014r zmieniającej uchwałę nr LI/551/ 2010/2010 Rady Gminy Jabłonna. Zmiana uchwały o przystąpieniu była podyktowana brakiem zgody na zmianę przeznaczenia części lasu na tereny nieleśne. Z uwagi na te okoliczności, granice poszczególnych części zostały określone w uchwale z dnia 25 czerwca 2014r.

Teren wskazany do sporządzenia planu obejmuje część I obszaru, którego granice stanowią: od północy – południowa granica działki o nr ewid. 1051/5, od wschodu - wzdłuż granicy administracyjnej gminy Jabłonna, od południa – wzdłuż granicy użytku leśnego przebiegającego przez działkę 991/3 oraz wzdłuż południowo – wschodniej granicy działki 990/18 i południowo – zachodniej granicy działki 990/20, wzdłuż południowej granicy działki 990/9 i 899/1, od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 978/4, 978/5, południowo-zachodnia granica działek o nr ewid. 975/11, 1667/6, 974/2, 973/4, 972/20, 972/10, 971/4, 970/2, 969/4, 968/3, 967/8, 966/4, 965/10, 964/4, 963/11, 962/8, 961/4, 960/6, 960/14, 959/9, 958/8, 957/3, 956/4, 955/3, 954/3, 953/3, oraz południowo - zachodnia granica działki o nr ewid. 952/3 położonej w obrębie nr 1 – Jabłonna.

Celem planu było zwiększenie możliwości zagospodarowania terenów położonych przy obwodnicy poprzez zmianę parametrów zabudowy.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 10 marca 2011r. W przewidzianym terminie wpłynęło pięć wniosków dotyczących zwiększenia funkcji terenów i poprawy parametrów zabudowy. Wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynęły.

W dniu 3 lutego 2011r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 3 lutego 2011r. zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 6 czerwca 2013r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu, wydała opinię z uwagami dotyczącymi zgodności planu ze studium, zapewnienia działkom dostępu do dróg publicznych.

Projekt planu został wysłany do opinii w dniu 3 marca 2013r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne opinie.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień w dniu 16 lipca 2013r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia.

Ponawiano uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dnia 10 lipca 2014 r oraz z Zarządem Powiatu Legionowskiego dnia 11 lipca 2014r.

Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany, a dla realizacji inwestycji na terenach niezabudowanych i przeznaczonych w planie pod zabudowę nie są wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 14 sierpnia 2014r. do dnia 15 września 2014r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 8 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 108 Wójta Gminy Jabłonna z dnia 9 października 2014r.

Po uwzględnieniu części uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 25 czerwca 2015 r. do dnia 20 lipca 2015 r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 9 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 53 Wójta Gminy Jabłonna z dnia 14 kwietnia 2015r.

Uwagi odrzucone zostały przedstawione w załączniku nr 2.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania stanowią załącznik nr 3.

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2015 poz.199 z późn. zm) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015 r. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej w formie domów wolno stojących i bliźniaczych o następujących wskaźnikach i standardach:

- działki budowlane o min. powierzchni 800 m² dla zabudowy wolno stojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej, a na obszarach WOCH – 1000 m² ;
- wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje – 9m;
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

Proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych.

Przyjęte funkcje i parametry zabudowy nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna”.

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski

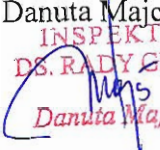
Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:

Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna w zakresie części I,

Uchwała nr XIII /126/ 2015 z dnia 30.09.2015

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon				Nieobecny podczas głosowania
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam	+			
7.	Lipińska Marta	+			
8.	Majewska Bogumiła	+			
9.	Modzelewski Witold	+			
10.	Nowosiński Wojciech	+			
11.	Szymkowski Artur	+			
12.	Sygula Arkadiusz	+			
13.	Świątko Dorota	+			
14.	Wodzyński Tomasz	+			
15.	Zieliński Marek	+			
	Wynik głosowania	14	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak
INSPEKTOR
DS. RADY GMINY

Danuta Majczak