RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

UCHWAŁA Nr XXIX/283/2016

Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XIII/125/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza 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 Chotomowskiej i cmentarza, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północnego-wschodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 100., która stanowi ul. Chotomowską, od północnego – zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki 121, od południa - północna granica działki 193/3, 193/2, 193/8, 193/10, 193/9, 193/7, 178/4, 176/4, które stanowią teren istniejącego cmentarza.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

§ 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) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem: U;
2) teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: KSU-U;

3) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
4) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
5) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
6) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
5) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
8) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;

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

1) oś drogi.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
2) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologiczne czynnego do powierzchni działki budowlanej;
3) **„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;
4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
5) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
6) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
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 znacząco oddziaływać na środowisko;

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

Rozdział 2
Ustalenie ogólne

§ 5.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
   b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podzialowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6m;

2. Zasady 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. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych;
2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:
   a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki, ogrodzenia;
   b) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
   a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$;
   b) równolegle 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) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
   a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
      - **1.KDGP**– klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana;
      - **2.KDZ** – klasy zbiorczej – ul. Chotomowska;
      - **3.KDL** – klasy lokalnej – projektowana;
      - **4.KDD** - klasy dojazdowej – projektowana;
   b) ustala się powiązania z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogi **1.KDGP** i **1.KDZ**.
2) dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3) w zakresie transportu zbiorowego wskazuje się obsługę komunikacją autobusową, prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi **2.KDZ** ul. Chotomowska;
4) w zakresie parkowania ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   a) 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej handlu, biur, administracji;
   b) 2 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
   c) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek dodatkowo minimum: 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
   d) 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
   e) 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
5) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych i ruchu drogowego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
7) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
   a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
   b) garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych;
   c) garaży wolno stojących.

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
   a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych trenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
   c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
   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) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej minimum Ø 90;
   b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza;
   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 odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej minimum Ø 90;
   b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
   c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
   d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
   e) 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
   b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
   c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
   d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowy i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
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;
   b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum Ø 32;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
   b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg oraz wydzielonych dojazdów;
   c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.U, 6.U ustala się:

1. Przeznaczanie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
2) przeznaczenie towarzyszące:
   a) dojazdy;
   b) zieleń urządzona;

c) uzbrojenie terenu.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:
   a) budynków gospodarczych;
   b) budynków garażowych;
   c) budynków magazynowych;
   d) obiektów małej architektury;
2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimalny – 0,1
   b) maksymalny – 0,8;
3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m^2;
6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 30m;
7) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne - 12 m;
   b) magazynowych – 10m;
   c) gospodarczej i garażowej - 8m;
9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15^0 - 45^0;
10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
12) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;

3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) ustala się parametry działek:
   a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

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

1) teren: **6.U** częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
   a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
   a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
   b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
   c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych
3) teren **6.U** częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu:
   a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
   b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
4) teren **6.U** częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu: obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
   a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
   b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

5) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług związanych z utylizacją, spalaniem odpadów;

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 7.KSU-U ustala się:

1. Przeznaczanie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa usług nieuciążliwych;
   b) stacja paliw;
   c) parking powierzchniowy;
2) przeznaczenie towarzyszące:
   a) dojazdy
   b) zieleń urządzona;
   c) uzbrojenie terenu.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:
   a) budynków garażowych;
   b) obiektów małej architektury;
2) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych zbiorników magazynowych paliw płynnych oraz podziemnych zbiorników gazu płynnego o maksymalnej pojemności do 65 m^3 każdy;
3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimalny – 0,01
   b) maksymalny – 0,8
4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m^2;
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 30m;
8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne - 12 m;
   b) garażowej - 10 m;
10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15^0 - 45^0;
11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek:
   a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m^2;
   b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej w jej zasięgu:
   a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
   a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.
c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych
3) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu:
a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
4) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu: obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług związanych z utylizacją i spalaniem odpadów;

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDGP ustala się:
1. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej przyspieszonej – jako droga wojewódzka;
2) przeznaczenie towarzyszące:
a) zieleń urządzona;
b) uzbrojenie terenu.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 40 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
1) od zachodu z kontynuacją projektowanej trasy;
2) od wschodu z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
2) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m oraz w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.KDZ ustala się:
1. Przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej – jako droga powiatowa;
2) przeznaczenie towarzyszące:
a) zieleń urządzona;
b) obiekty małej architektury;
c) uzbrojenie terenu.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 8,7 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).
3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
1) od południa z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;
2) od północy i wschodu z kontynuacją drogi - ulicą Chotomowską.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
2) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - jako droga gminna;
2) przeznaczenie towarzyszące:
   a) zieleń urządzona;
   b) obiekty małej architektury;
   c) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 15 m.

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) powiązanie od wschodu z planowanym układem dróg gminnych.

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

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

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej – jako droga gminna;
2) przeznaczenie towarzyszące:
   a) zieleń urządzona;
   b) obiekty małej architektury;
   c) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 7,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) powiązanie od wschodu z planowanym układem dróg gminnych.

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

1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu dopuszcza się zainwestowanie po wykonaniu ekspertyzy geologicznej określającej warunki gruntowo – wodne.
2) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m oraz w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 4
Przypisy końcowe

§ 12.

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

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

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

N

skala 1:1000

0m 50m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA SKALA 1:10 000

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/283/2016 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 28 GRUDNIA 2016 R.

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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U — Teren zabudowy usługowej
- KSU-U — Teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej
- KDGP — Teren dróg publicznych klasy głównej - ruchu przyspieszonego
- KDZ — Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL — Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
- Granica strefy złożonych warunków gruntowo - wodnych
- Granica strefy uciążliwości komunikacyjnej
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Oś drogi

5.U 0.49

2.KDZ 0.226

3.KDL 0.167

4.KDD 0.121

6.U 0.846

7.KSU-U 1.334

1.KDGP 1.329

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIX/283/2016
Rada Gminy Jabłonna
z dnia 28.12.2016

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - główny projektant
mgr inż. Adnan Luszka - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr uprawnień urbanistycznych WA-428 - projektant

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2015 r..

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 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 oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy usługowej i obsługi komunikacyjnej stwarzając możliwości rozwoju terenów w rejonie węzła komunikacyjnego. Zasadne jest utrzymanie i wzbogacenie funkcji usługowych poprzez wprowadzenie zabudowy magazynowej. Zasadny jest rozwój funkcji usługowych wzdłuż głównej drogi 2.KDZ – ulicy Chotomowskiej, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy jak i stanowi barierę akustyczną od głównej drogi dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w północnej części wsi Jabłonna poza granicami planu.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wysokości zabudowy , szerokości frontowej budynków, intensywności zabudowy.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, 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. Na przedmiotowym obszarze nakazuje się uwzględnienie obniżeń terenowych w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

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 nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, stanowiska archeologiczne 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 utylizacją i spalaniem odpadów. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej nakazuje się stosowania indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej i lokalnej, w południowej części planu przebiega projektowana obwodnica Jabłonny jako droga wojewódzka. W południowo - wschodniej części opracowania planowany jest węzeł komunikacyjny projektowanej obwodnicy

Jabłonny z drogą powiatową ul. Chotomowską. Wokół węzła komunikacyjnego zaproponowano funkcje usługowe i obsługi komunikacji samochodowej. Obszar opracowania nie jest w jeszcze pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi 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 – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia potrzebę rozbudowy układu dróg publicznych przy nowych inwestycjach. Plan dopuszcza wyznaczanie nowych dojazdów do terenów inwestycyjnych w ramach podstawowej funkcji.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna podjęła w dniu 30 września 2015 r.

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

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w 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 w/w 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 15 września 2016 r. do 7 października 2016 r. oraz w dniu 3 października 2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 24 października 2016 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 wniesiono dwie uwag, w sumie składające się z 5 podpunktów, z czego 3 (wszystkie) zostały uwzględnione;

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 do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

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

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową dają szansę rozwoju i stworzenie nowych miejsc pracy. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu są projektowane nowe odcinki dróg publicznych i dla prawidłowej obsługi nowych terenów zabudowy, przewiduje się poszerzenia istnicjących pasów drogowych.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr XLIX/498/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014 r. wskazują, że dla zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni, z uwagi na przebieg obwodnicy Jabłonna, obszar jest jednym ze strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować miejscowy plan. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia też jeden z celów strategii zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna 2014 – 2020 jako „Wsparcie dla zatrudnienia mieszkańców gminy" poprzez stworzenie warunków dla rozwoju gospodarki, w szczególności jej nowoczesnych działów, poprzez wskazanie terenów koncentracji zabudowy

usługowej wzdłuż węzłów komunikacyjnych i tras komunikacyjnych. Umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i 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 140.228,51 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 945.491,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu że jest on zgodny z ustaleniami 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
Witold Modzelewski

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIX/283/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
Brak nieuwzględnionych uwag									

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXIX/283/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 grudnia 2016 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. 2016r., poz. 778 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2, pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. 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	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 3.KDL	15m x 110mb
2.	wykup i urządzenie części pasa drogowego ulicy 4.KDD	7,5m x 155mb
3.	kanalizacja	265 mb
4.	wodociąg	265 mb
5.	oświetlenie	265 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:
1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
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

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
woj. mazowieckie

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza w Jabłonnie

Uchwała nr XXIX/283/ 2016 z dnia 28.12.2016

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za"	Głosuję „przeciw"	„Wstrzymuję się od głosu"	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon	+			
2.	Gałecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam				Nieobecny podczas głosowania
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