

**Rady Gminy Jabłonna z dnia 20 lutego 2013r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm), w związku z uchwałą Nr XIX/181/2012 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 marca 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy - północna granica działki o nr ew. 9/16, 13/13, 15/14, 15/25, 15/20, 17/6, 19/7 i wzdłuż linii stanowiącej jej przedłużenie, od zachodu - wzdłuż zachodniej granicy działki o nr ew. 64/1, od południa – wzdłuż linii wyznaczonej w odległości 40 m od południowej granicy działki o nr ew. 115, od wschodu: na odcinku wzdłuż wschodniej granicy działki 69/7.

#### **§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

#### **§ 3.**

##### **1. W planie określa się:**

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

- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 4.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: KDL.

**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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK) (cały obszar mpzp);
- 2) strefa szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK) (cały obszar mpzp);
- 3) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (cały obszar mpzp).

#### § 5.

**1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**

- 1) „droga wewnętrzna” należy przez to rozumieć: drogę niezaliczaną do kategorii dróg publicznych;
- 2) „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 3) „działce budowlanej” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) „maksymalna wysokość zabudowy” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 6) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 7) „nośnik reklamy” należy przez to rozumieć urządzenie służące do ekspozycji reklamy, takie jak billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowy, maszt;
- 8) „przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko” należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe
- 10) „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;

- 11) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
  - 12) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 13) "**reklama**" należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie;
  - 14) "**szyld**" należy przez to rozumieć: element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
  - 15) "**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;
  - 16) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2 Ustalenie ogólne

### § 6.

1. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 4) dla terenu **MN** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
2. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:**
  - 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę walu przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia walu przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i 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;
      - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
    - b) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m;
  - 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie:
    - a) terenem ciągu komunikacyjnego oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
    - 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 przepisami odrębnymi;



- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
    - b) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
    - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
    - d) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
    - e) w przypadku powstania ścieków przemysłowych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) 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 neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
  - 6) 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;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;
    - b) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
    - c) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;
  - 8) 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, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
    - b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym.
  - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
    - a) ma terenie: **MN** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 10) 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;
    - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów 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

#### § 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.MN ustala się:

**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie lokali usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynków;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 6) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 8) ustala się intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1;
  - b) maksymalną – 0,3;
- 9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
  - b) gospodarczych i garażowych – 6m;
- 12) ustala się maksymalną szerokość budynków – 18 m;
- 13) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 14) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 15) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 16) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 17) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) zakazuje się umieszczania reklam;
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów pod warunkiem:
    - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
    - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
  - 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 turystycznej
  - e) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
    - na ogrodzeniach;
    - na dachach obiektów;
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
  - c) 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;
  - 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;
- 19) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) 1 miejsce postojowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- c) miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów należy lokalizować w ramach działki;
- 20) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 8m;
- 21) ustala się zjazdy do działek z terenu: 1.KDL.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 2) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
    - a) minimalnej powierzchni – 1000m<sup>2</sup>;
    - b) minimalnej szerokości frontu – 20m.
  - 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
    - a) w zakresie – 70° + 110°;
    - b) równoległe do istniejących granic działek;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w pkt 1, w sytuacji kiedy:
    - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w ustaleniach szczegółowych planu;
    - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
    - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg.
- 5. 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:
    - a) obowiązek uwzględnienia tych warunków gruntowo – wodnych w procesie inwestycyjnym;
    - b) wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m.
    - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
  - 2) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów
- 6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się prowadzenie dotychczasowej działalności usługowej na terenie działki o nr ewid. 8-68/6, tj. warsztatu samochodowego z możliwością jego modernizacji i przebudowy w zakresie parametrów przewidzianych jak dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

## Rozdział 4

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

#### § 8.

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

- 1. przeznaczenie terenu:**
  - 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (1/2)- jako droga gminna;
  - 2) towarzyszące:
    - a) zieleń urządzone;
    - b) obiekty małej architektury;
    - c) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
  - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń;

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się z ul. Mazowiecką;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 12m.

**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.

**Rozdział 5  
Przypisy końcowe**

**§ 9.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

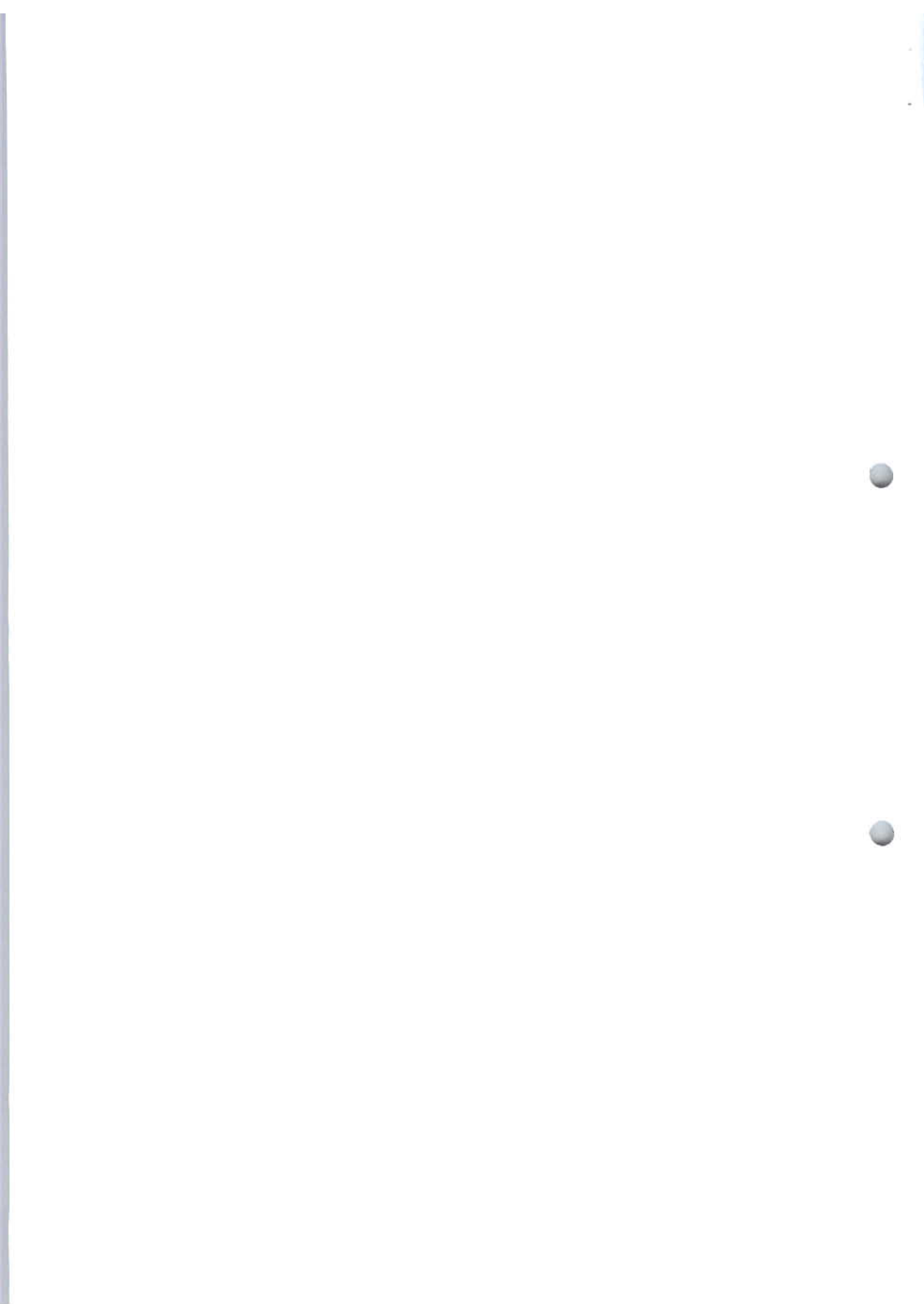
**§ 10.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

**§ 11.**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
*W. Kowalik*  
mgr Włodzimierz Kowalik





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU/STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/297/2013 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 20 LUTEGO 2013R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z 2013R. POZ.



skala: 1:1000  
0m 50m

**RADA GMINY**  
**05-110 JABŁONNA**  
wój. mazowieckie

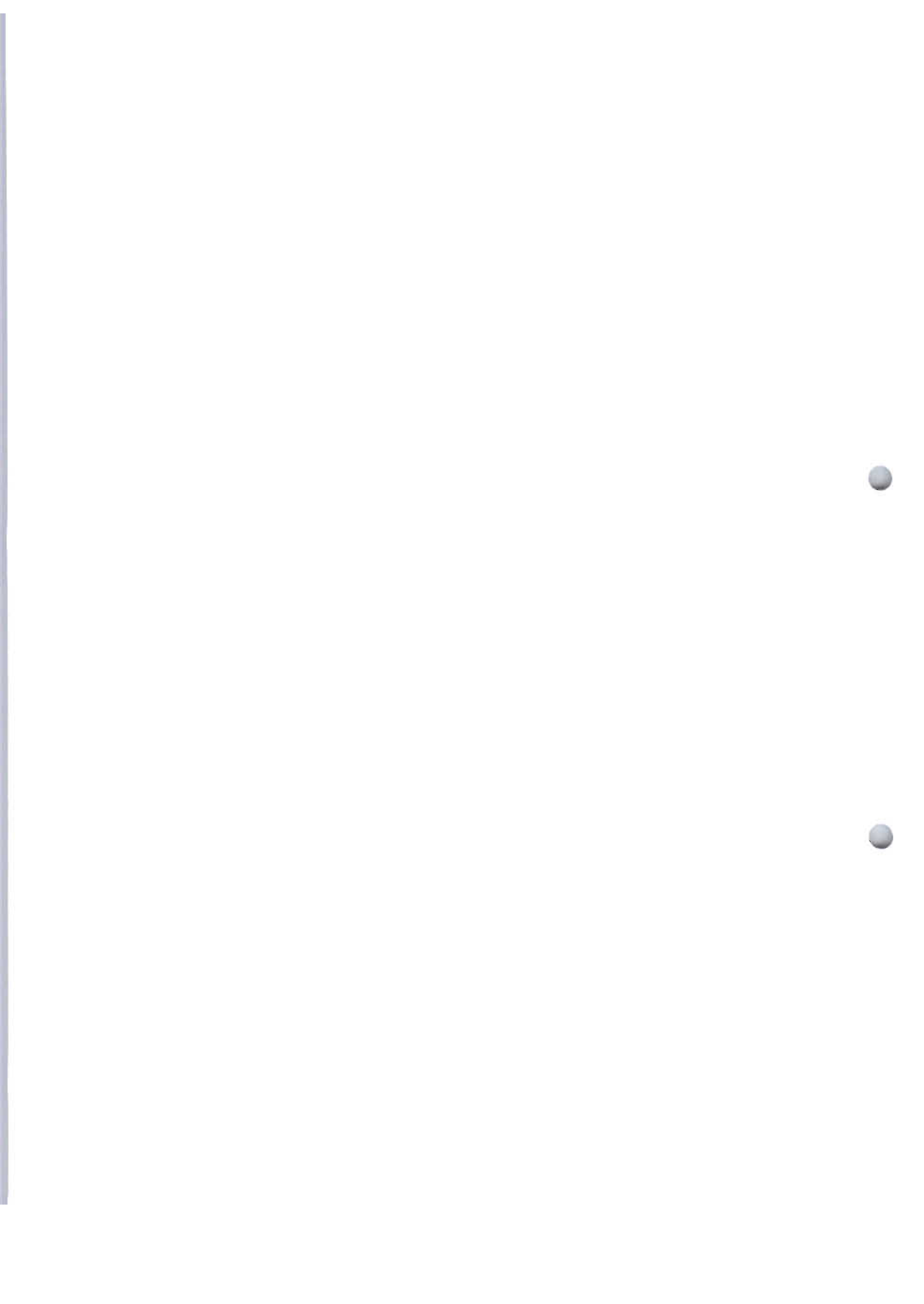
Przewodniczący Rady Gminy  
*H. Konwał*  
mgr inż. *Włodzimierz Kowalik*

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW PRZESTRZENNEGO PRZEPROJEKTOWANIA GMINY JABŁONNA SKALA 1:10.000**

- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
    - Granica obszaru objętego planem
    - Linia rozgraniczająca tereny
    - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - PRZEZNACZENIE TERENU:
    - Teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
    - Teren otwóg publicznych - klasy lokalnej
  - STREFY I TERENY OCHRONNE
    - Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
    - Zwykławiane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
  - OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
    - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
    - Strefa szczególnej ochrony urbanistycznej WOCHK
    - STREFY I TERENY OCHRONNE:
      - Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
    - Niepowtarzalny symbol terenu
    - Powierzchnia terenu w [ha]

**PRACOWNIA USŁUG WYKONCZAJĄCYCH PROJEKTOWANIE W JABŁONNIE**  
ul. 102/27 707-7A03 fax 707-7324  
e-mail: uslugi@jablonna.pl

**ZESPÓŁ AUTORSKI**  
mgr inż. Agnieszka Czarłak - nr uprawnień urbanistycznych 2/171 - główny projektant  
mgr inż. Beata Agnieszka Skonieczkowska - nr uprawnień urbanistycznych 2.111 - projektant  
mgr inż. Włodzisław Kowalik - nr uprawnień urbanistycznych 2.111 - projektant  
mgr inż. Włodzisław Kowalik - nr uprawnień urbanistycznych 2.111 - projektant

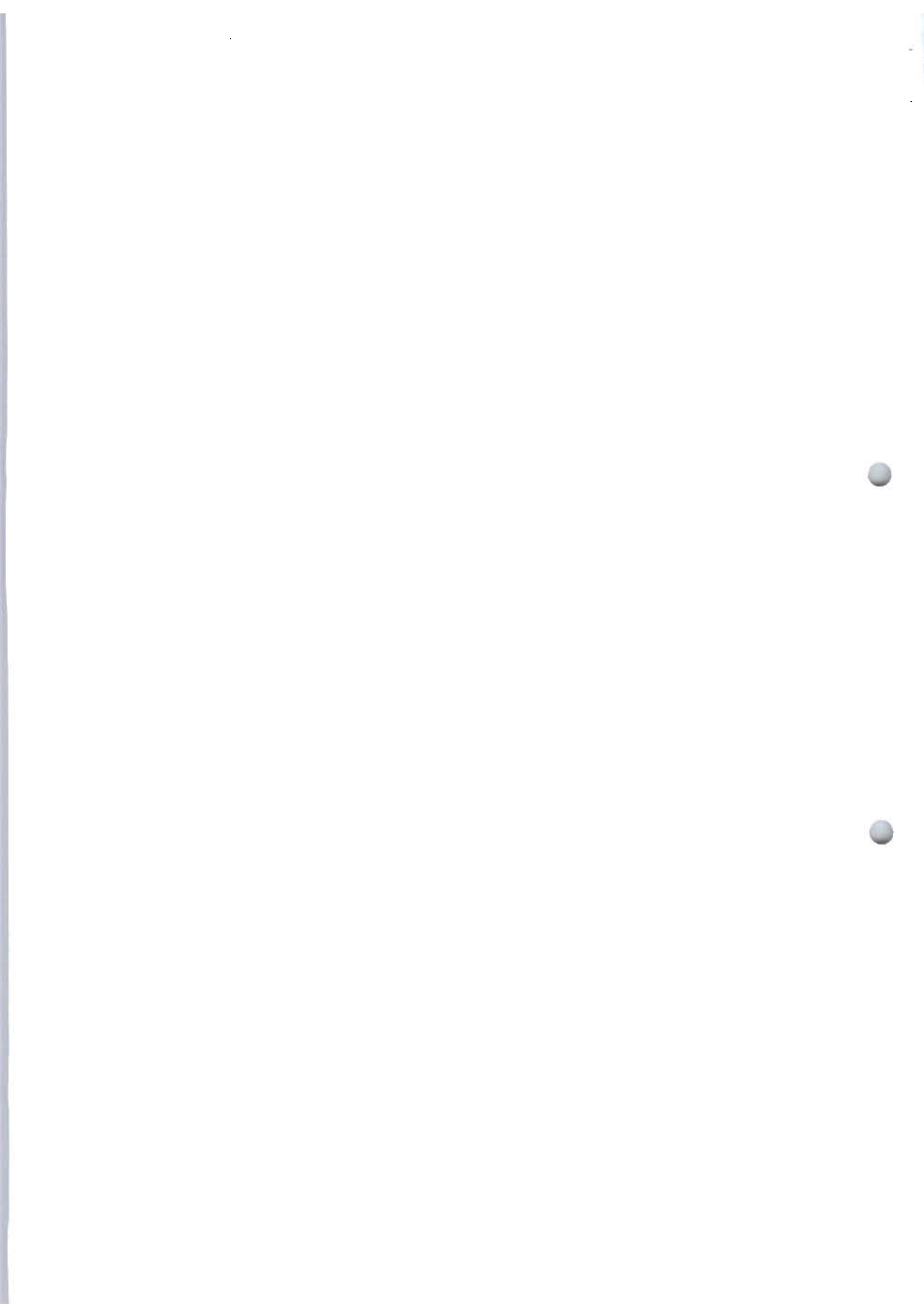


**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIX/297/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 20 lutego 2013r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwallową a ulicą Malwową we wsi Rajszew

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 uwag





**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIX/297/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 20 lutego 2013r.**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012r, poz. 647 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi 1.KDL - chodnik	380 mb
2.	kanalizacja	380 mb
3.	wodociąg	380 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.

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew.**

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 23 marca 2012r. nr XIX/181/2012 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje część terenu położonego we wsi Rajszew przy ulicy Mazowieckiej.

Celem planu jest likwidacja zieleni parkowej i drogi położonej w południowej części projektowanej zieleni.

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 14 czerwca 2012r. W przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 21 maja 2012r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 21 maja 2012r. 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 25 września 2012r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu i wydała opinię z uwagami.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 22 października 2012r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Obszar objęty planem jest mocno 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 13 grudnia 2012r. do dnia 15 stycznia 2013r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Informacje dotyczące procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz procedury sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze zamieszczone zostały zgodnie z art.17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z 2012 poz. 647 z późn. zm) oraz art. 39 -42, 46, 54 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 Nr 199 poz.1227 z późn. zm).

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz U 2012 poz. 647 z późn. zm) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej we wsi Rajszew nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych.

Przewodniczący Rady Gminy  
*H. Kowalik*  
mgr Włodzimierz Kowalik





Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Mazowieckiej pomiędzy ulicą Konwaliową a ulicą Malwową we wsi Rajszew,

Uchwała Nr XXIX/297/2013 z 20.02.2013r.

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

Zestawienie sporządziła:  
Danuta Majczak



