

UCHWAŁA Nr XXVIII/281/2013

Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 stycznia 2013r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety 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 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/49/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 marca 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna, 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 2000 r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica działek nr ew. 643/54 i 1491/26, od wschodu – wschodnia granica działek nr ew. 645/27, od południa – północna granica działek nr ew. 645/26 i 645/54, od zachodu – zachodnia granica działek nr ew. 645/5 i 645/53 położonych w obrębie nr 1 – Jabłonna.

§ 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;
 - 1) 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 ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, z jakich mogą być wykonane;

- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.
- 2. W planie nie określa się:**
- 1) zasad ochrony 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 wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: MW/U;
 - 2) teren zabudowy usługowej: U;
 - 3) teren komunikacji samochodowej: KS;
 - 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej: KDL;
 - 5) teren ciągu pieszo-jezdnego: 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) obowiązujące linie zabudowy ciągłej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**
- 1) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego (cały obszar mpzp);
 - 2) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (cały obszar mpzp).

§ 5.

- 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**
- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 10°;
 - 2) „droga wewnętrzna” należy przez to rozumieć: drogę nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych;
 - 3) „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
 - 4) „działka” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 6) „wskaznik intensywności zabudowy” należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
 - 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
 - 8) „obowiązująca linia zabudowy ciągłej” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, bezpośrednio przy której musi być usytuowana frontowa ściana budowanego budynku, który musi tworzyć ciągłą, pozbawioną przerw pierzeję;
 - 9) „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;
 - 10) „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
 - 11) „powierzchnia zabudowy” należy przez to rozumieć: sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
 - 12) „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;

- 13) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
 - 14) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 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 i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 3) zakazuje się grodzenia działek;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) na terenie: 2.U, 5.U:
 - 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) na terenie: 3.MW/U:
 - 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca postojowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenie:
 - 2.U, 3.MW/U należy lokalizować w ramach tych terenów;
 - 5.U należy lokalizować w ramach tego terenu i terenu 6.KS.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu: 2.U, 3.MW/U, 5.U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na mocy prawa miejscowego wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego: w jej zasięgu ustala się nakaz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie: skali, bryły oraz kompozycji elewacji.

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

- 1) tereny znajdują się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia albo uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° + 110°;

- b) równoległe do istniejących granic działek;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, 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;
 - 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i infrastruktury technicznej;**
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych;
 - dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;
 - c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m;
 - 2) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenem ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz istniejących przebiegów sieci;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych oraz technologicznych, powstałych na obszarze planu, wprost do gruntu;
 - 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 wyłącznie 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;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;
 - b) zakazuje 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;
 - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) na terenie: **MW/U** 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 i ciągów pieszo – jezdnych;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

7. 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.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MW/U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale z nieuciążliwymi usługami;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: mieszkaniowej i mieszkaniowej – usługowo;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach oraz dopuszcza się na drugiej kondygnacji;
- 3) nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/5;
- 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach 2.U i 3.MW/U;
- 5) zagospodarowanie terenów 2.U i 3.MW/U powinno nastąpić na podstawie jednej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 2,2;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 20%;
- 8) ustala się wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) i nie więcej niż – 13,5m;
- 9) ustala się stosowanie dachów:
 - a) dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie – $20^{\circ} \div 40^{\circ}$;
 - b) o dowolnej geometrii oraz tarasów na maksymalnie – 25% powierzchni zabudowy;
- 10) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
- 13) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
- 14) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;
 - b) garaży wolno stojących;
- 15) ustala się zjazd z terenu oznaczonego symbolem: 4.KPJ oraz ul. Złotej Renety znajdującej się po za obszarem planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 1500m^2 ;
 - a) minimalnej szerokości frontu – 24m.

4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

§ 8.

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

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: usługowej i usługowo – mieszkaniowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach;
 - 3) nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/5;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/53 a 1-645/35, 1-645/29, 1-645/14, 1-502/3;
 - 5) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach 2.U i 3.MW/U;
 - 6) zagospodarowanie terenów 2.U i 3.MW/U powinno nastąpić na podstawie jednej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej;
 - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 2;
 - b) maksymalny – 2,2;
 - 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 5%;
 - 9) ustala się wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) i nie więcej niż – 13,5m;
 - 10) ustala się stosowanie dachów:
 - a) dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie – $20^{\circ} + 40^{\circ}$;
 - b) o dowolnej geometrii oraz tarasów na maksymalnie – 25% powierzchni zabudowy;
 - 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy montowanej wyłącznie na rąbek stojący;
 - 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
 - 14) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
 - 15) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;
 - b) garaży wolno stojących;
 - 16) ustala się zjazd z terenu na ul. Złotej Renety znajdującej się poza obszarem planu.
- #### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 200m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu – 24m.

4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 5.U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy: usługowej i usługowo – mieszkaniowej;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie usług w parterach;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami: 1-645/25 a 1-645/26;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 1,4;
 - b) maksymalny – 1,6;
- 5) u ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 5%;
- 6) ustala się wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż – 10m;
- 7) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad drugą kondygnacją nadziemną;
- 9) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży podziemnych;
- 10) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej;
 - b) garaży wolno stojących;
- 11) ustala się zjazd z terenów oznaczonych symbolami: 4.KPJ i 1.KDL.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 300m²;
 - c) minimalnej szerokości frontu – 20m.

4. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zakaz lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych oraz usług związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
- 2) zakaz lokalizowania lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 6.KS ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren komunikacji samochodowej:
 - a) wydzielone miejsca postojowe na powierzchni terenu;

- b) garaże;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - d) zieleń urządzona;
 - a) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach z działką sąsiednią;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 1;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej pod funkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – 10%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m;
 - 6) ustala się stosowanie dachów płaskich;
 - 7) ustala się lokalizowanie zabudowy w oparciu o jedną koncepcję architektoniczno – urbanistyczną, standaryzującą formę architektoniczną, w zakresie:
 - a) wysokości;
 - b) kolorystyki oraz materiału pokrycia dachowego i elewacji;
 - c) rozmiaru, materiału oraz kolorystyki bram wjazdowych;
 - 8) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 9) zakaz lokalizowania: zabudowy gospodarczej;
 - 10) ustala się zjazd z terenu: 1.KDL.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**
 - 1) dopuszcza się wydzielanie nowych działek, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 20m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu – 3m.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego.

§ 11.

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

- 1. przeznaczenie terenu:**
 - 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (1/2), oznaczona na rysunku planu: KDL, jako droga gminna;
 - 2) towarzyszące:
 - e) zieleń urządzona;
 - f) obiekty małej architektury;
 - g) infrastruktura techniczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się powiązanie z ul. Złotej Renety;
 - 2) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 2,5 m ÷ 4,5 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

§ 12.

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

- 1. przeznaczenie terenu:**
 - 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) od pn. – z ul. Złotej Renety (częściowo zlokalizowaną poza obszarem planu);
 - b) od pd. – z ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowanym w granicy działki nr: 1-645/52;
- 2) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się część szerokości ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na: 5 m.

Rozdział 5
Przypisy końcowe

§ 13.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 15.

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

Maciej Dejak
Radca Prawny
(Wz-7091)
Maciej Dejak

March 1991
Routledge
WA-1091



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna

RADA GMINY
05-110 JABŁONNA
wuj. mazowieckie

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/281/2013-RADY GMINY
JABŁONNA Z DNIA 23 STYCZNIA 2013 R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA
MAZOWIECKIEGO Z 2013 R. POZ. 118



skala 1:1000

Przewodniczący Rady Gminy
H. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

ul. Zegrzyńska

ul. Złotej Renety

2.U
0.025

3.MW/U
0.15

5.U
0.032

4.KPJ
0.016

6.KS
0.152

1.KDL
0.013

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy ciągłej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU.

- MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- U Teren zabudowy usługowej
- KS Teren komunikacji samochodowej
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego

- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

OCHRONA DÓBR KULTURY:

- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Strefy i tereny ochronne
- Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ISTNIEJĄCA

Sieć napow. średniego napięcia

Niepowtarzalny symbol terenu

Powierzchnia terenu w [ha]

0m 50m



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONIE
ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna
tel.: (0-22) 76-77-314, fax: 767-73-24
e-mail: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORÓW:

mgr inż. Adrian Luczak - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - obywatel projektant
mgr inż. Grzegorz Agnieszka Nieczkowińska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - projektant
mgr inż. Paweł Czuchra - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - projektant

WYRYS ZE STUBIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA SKALA 1.10 000



LEGENDA:

- Tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych: o intensywności do 0,5 śr. 0,45
- Zabudowa mieszkaniowa ze znacznym udziałem usług
- Koncentracja usług o charakterze śródmiejskim
- Usługi kultury i kultury/
- Parki, zielen publiczna urzędowa
- Obszar ochrony dziedzictwa kulturowego
- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Drogi zbiorcze



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/281/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 stycznia 2013r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety 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 uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga uwzględniona | |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | | |
| 1. | 15.11.2012 | 1. zmienić definicję powierzchni biologicznej czynnej na teren biologiczne czynny zgodnie z warunkami technicznymi 5. zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy z 3 kondygnacji i 13m, na 4 kondygnacje i 15m | 645/5 | 3.MW/U | | • | | | | zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na 4 kondygnacje i 13,5m | |
| 2. | 19.11.2012 | 4. zmienić z dopuszczam na nakazuje się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach pomiędzy działkami 645/35, 645/29, 645/14, 502/3 | 645/23 | 2.U | | • | | | | | |

1111111111



Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/281/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 stycznia 2013 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 (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 określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. u z 2001 r Nr 1422 poz. 1591 z późn. zm.):
 - 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
 - c) kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
 - 2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom przepisów o prawie energetycznym. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w przepisach o prawie energetycznym zadania własne gminy, finansowane z jego budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą – czyli drogi gminne.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczanych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:
 - 1) Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
 - 2) Istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia terenu pozostającego w gestii gminy).

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

1917
1918
1919

1920

1921

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVIII/281/2013 Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 30 marca 2011r. nr VI/49/2011 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna. Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje część terenu położonego w centrum wsi Jabłonna w rejonie Urzędu Gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Złotej Renety.

Celem planu jest zmiana parametrów zabudowy usługowej w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety i stworzenie możliwości poprawy wizerunku centrum wsi.

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 29 grudnia 2011r. W przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

W dniu 3 stycznia 2012r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 3 stycznia 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 19 lipca 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 2 sierpnia 2012r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

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 nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 października 2012r. do dnia 2 listopada 2012r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu w terminie wpłynęło 10 uwag, z czego 7 zostało uwzględnionych, a 3 zostały nieuwzględnione.

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 Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna są zgodne z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXVI/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.

Maciej Dejak
Radca Prawny
Nr 2091

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr **Włodzisław Kowalik**

MADE IN
CHINA
W8-7021

MADE IN
CHINA
W8-7021

MADE IN
CHINA
W8-7021

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna,

Uchwała Nr XXVIII/281/2013 z 23.01.2013r.

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

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

