



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 grudnia 2019 r.

Poz. 14269

UCHWAŁA NR VIII/107/2019 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 27 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna XL/355/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają: od północnego-wschodu: oś ulicy Modlińskiej, od północnego-zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 881/4 i 881/3 w Jabłonie, od południowego-zachodu: granica terenów leśnych i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz południowa granica działki ew. nr 896/7.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

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

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **MN-U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KDGP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**;
- 5) teren drogi wewnętrznej: **KDW**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) granica strefy potencjalnej uciążliwości akustycznej;

4. Następujące elementy na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 2) granica strefy ochrony urbanistycznej (WOCHK).

§ 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) "**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;
- 3) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

- 4) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;

9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
- b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
- c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu MN-U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$ w stosunku do pasa drogowego;
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią drogi oznaczone symbolami **1.KDGP, 1.KDL, 1.KDD** wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami **1.KDL i 1.KDD – ul. Modlińska, 1.KDW, 2.KDW** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg, na który składa się ul. Buchnik Las.
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;

- f) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w usługach oświaty;
 - g) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - h) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nauki i kultury;
 - i) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
 - j) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - k) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - l) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - m) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej, usługowej.
 - n) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:
- 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej i dojazdowej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 25 m;
 - e) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 70 mm;
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania 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.

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia;
- c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm;
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) na terenach **MN-U** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
- c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U;**
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym dla terenu **9.MN-U;**
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) dojazdów;
 - e) uzbrojenia terenu;
 - f) budynków garażowych;
 - g) budynków gospodarczych.
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6 dla terenów **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U;**
 - c) maksymalny – 0,3 dla terenu **9.MN-U;**
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki dla terenów: **1.MN-U, 4.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U;**
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki dla terenów: **2.MN-U, 3.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U;**
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m² dla terenów **2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U;**
- 9) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m² dla terenów **1.MN-U, 4.MN-U,**
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² dla terenów: **8.MN-U, 9.MN-U;**
- 11) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej dla terenów: **2.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 7.MN-U, 9.MN-U;**

- 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej dla terenów: **1.MN-U, 3.MN-U, 6.MN-U, 8.MN-U**;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 800 m² dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U**;
 - b) dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 900 m² dla terenu: **9.MN-U**,
 - c) dla zabudowy w układzie bliźniaczym: 400 m² dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U**;
- 14) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m dla terenu: **4.MN-U**;
 - c) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U**;
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 15) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°;
- 16) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, blachy lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
- 17) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren **9.MN-U** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w granicach strefy szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 800 m² dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U**;
 - b) dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 900 m² dla terenu **9.MN-U**,
 - c) dla zabudowy w układzie bliźniaczym: 400 m² dla terenów: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U**;
 - d) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy w układzie wolnostojącym – 15 m;
 - e) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 13 m.

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

- 1) tereny **7.MN-U i 9.MN-U** częściowo oraz teren **8.MN-U** w całości znajdują się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, 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) zakazuje się lokalizowania handlu hurtowego, stacji paliw, warsztatów i myjni samochodowych na terenie na terenie **8.MN-U**.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDGP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od południowego-wschodu z dalszym ciągiem drogi krajowej.

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy lokalnej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
 - c) zieleni urządzonej
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się od północnego-zachodu z dalszym ciągiem drogi gminnej;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna gminna klasy dojazdowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
 - c) zieleni urządzonej
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się od południa z dalszym ciągiem drogi gminnej;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się od północnego-zachodu z dalszym ciągiem drogi wewnętrznej;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

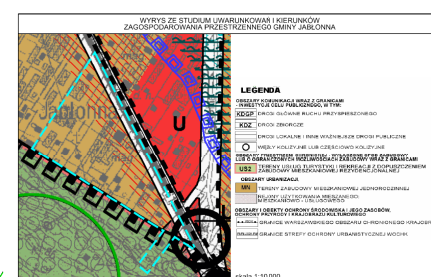


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ulic Modlińskiej w Jabłonie

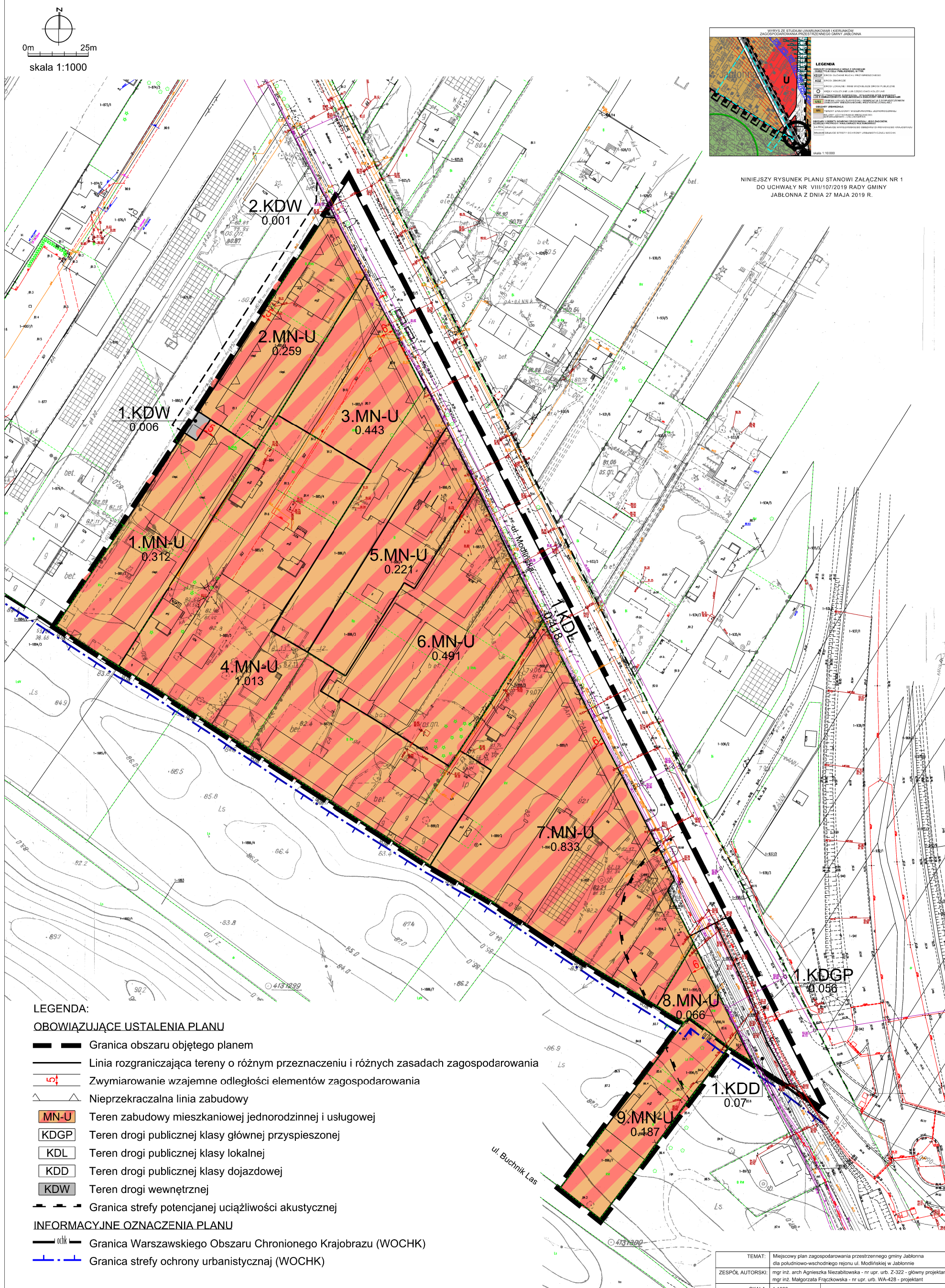
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/107/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 27 maja 2019 r.



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/107/2019 RADY GMINY
JABŁONNA Z DNIA 27 MAJA 2019 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/107/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 27 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2019.04.08	Osoba fizyczna	1.zakaz lokalizowania punktów ze sprzedażą napojów alkoholowych, w tym sezonowych „ogródków piwnych”, sklepów ogólnospożywczych oraz punktów gastronomicznych	896/4, 896/5, 895/2	8.MN-U		•		•	Wniosek niemożliwy do spełnienia jako wkraczający w sposób nadmierny w prawa właściciela do swobodnego i zgodnego z prawem kształtowania profilu handlu dopuszczonego w budynku. Zasady sprzedaży napojów alkoholowych są regulowane w uchwale RG w sprawie ustalenia liczby zezwoleń na sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży oraz w miejscu sprzedaży i podawania napojów alkoholowych a także zasad usytuowania miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych na terenie gminy Jabłonna

			2.ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej – jedna kondygnacja, zakaz kondygnacji podziemnej				•		•	Obowiązujący plan dopuszcza max 3 kondygnacje i 12 m – ograniczenie tej wysokości wiązać się będzie z odszkodowaniami w stosunku do wcześniejszych uprawnień.
			3.zakaz lokalizowania parkingów samochodowych oraz punktów ze sprzedażą samochodów oraz innych pojazdów mechanicznych (motory, skutery itp.)				•		•	Wniosek niemożliwy do spełnienia jako wkraczający w sposób nadmierny w prawa właściciela do swobodnego i zgodnego z prawem kształtowania profilu handlu dopuszczonego w budynku.
2	2019.04.08	Osoba fizyczna	Zmienić parametry zabudowy dla działek jak na terenach 8.MN-U	896/5, 896/6	9.MN-U		•		•	Niezgodne ze Studium

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/107/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 27 maja 2019 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. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- Utrzymanie istniejącej drogi publicznej – ul. Modlińskiej

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;

§ 3.1. 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 wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową.