



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia czwartek, 16 lutego 2017 r.

Poz. 1557

UCHWAŁA NR XXIX/283/2016 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XIII/125/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północnego-wschodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 100., która stanowi ul. Chotomowską, od północnego – zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki 121, od południa - północna granica działki 193/3, 193/2, 193/8, 193/10, 193/9, 193/7, 178/4, 176/4, które stanowią teren istniejącego cmentarza.

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

4. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

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

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem: U;
- 2) teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: KSU-U;
- 3) teren dróg publicznych klasy głównej – ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: KDGP;
- 4) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: KDZ;
- 5) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 6) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 8) granica strefy uciążliwości komunikacyjnej;

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

- 1) oś drogi.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) "udział powierzchni biologicznie czynnej" należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 3) „przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów

niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 4) "przeznaczenie terenu" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) "przeznaczenie towarzyszące" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) "teren" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) "usługi nieuciążliwe" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

5. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
- a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1.KDGP– klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana;
 - 2.KDZ – klasy zbiorczej – ul. Chotomowska;
 - 3.KDL – klasy lokalnej – projektowana;
 - 4.KDD - klasy dojazdowej – projektowana;
 - b) ustala się powiązania z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogi 1.KDGP i 1.KDZ.
- 2) dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) w zakresie transportu zbiorowego wskazuje się obsługę komunikacją autobusową, prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 2.KDZ ul. Chotomowska;
- 4) w zakresie parkowania ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej handlu, biur, administracji;
 - b) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek dodatkowo minimum: 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych i ruchu drogowego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 7) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych;
 - c) garaży wolno stojących.

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

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej minimum \varnothing 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej minimum \varnothing 90;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
 - c) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowy i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum \varnothing 32;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg oraz wydzielonych dojazdów;
- c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) budynków magazynowych;
 - d) obiektów małej architektury;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1
 - b) maksymalny – 0,8;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 30m;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne - 12 m;
 - b) magazynowych – 10m;
 - c) gospodarczej i garażowej - 8m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;

- 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - b) stacja paliw;
 - c) parking powierzchniowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) dojazdy
- b) zieleni urządzona;
- c) uzbrojenie terenu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych zbiorników magazynowych paliw płynnych oraz podziemnych zbiorników gazu płynnego o maksymalnej pojemności do 65 m³ każdy;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01
 - b) maksymalny – 0,8
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 30m;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 3 kondygnacje nadziemne - 12 m;
 - b) garażowej - 10 m;
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 12) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
- 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży;

- b) nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której:
- a) nakazuje się jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.
- c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych
- 3) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu: obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
- a) zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe do czasu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
- b) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług związanych z utylizacją i spalaniem odpadów;

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej przyspieszonej – jako droga wojewódzka;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 40 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) od zachodu z kontynuacją projektowanej trasy;
- 2) od wschodu z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
- 2) teren częściowo znajduję się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 50 m oraz w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej – jako droga powiatowa;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 8,7 m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) od południa z węzłem komunikacyjnym drogi powiatowej i planowanej obwodnicy Jabłonna;
- 2) od północy i wschodu z kontynuacją drogi - ulicą Chotomowską.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza: 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - jako droga gminna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie od wschodu z planowanym układem dróg gminnych.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej – jako droga gminna;

2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) zieleń urządzona;
- b) obiekty małej architektury;
- c) uzbrojenie terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

3. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) powiązanie od wschodu z planowanym układem dróg gminnych.

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

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

Rozdział 4.

Przypisy końcowe

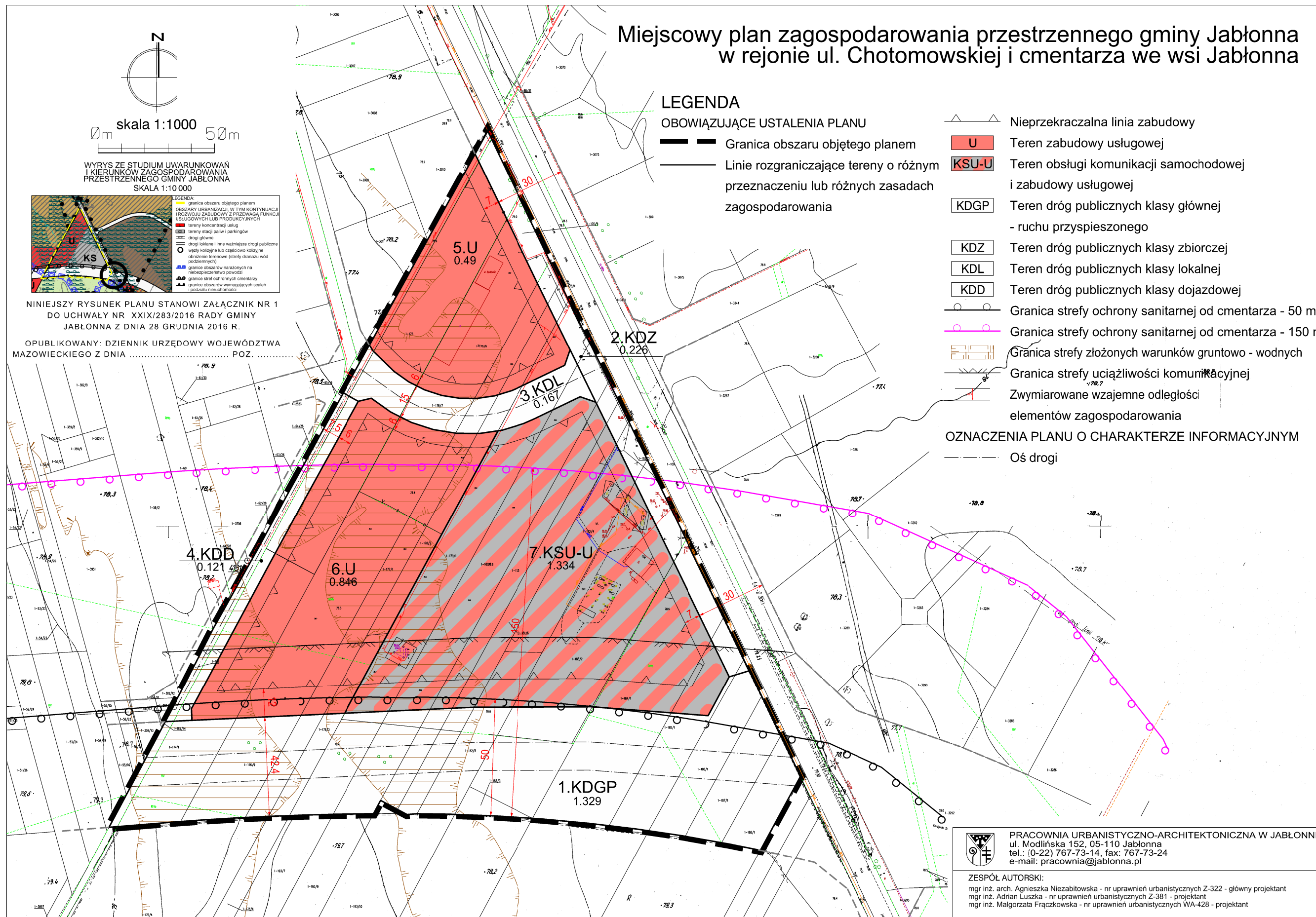
§ 12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski



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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/283/2016

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/283/2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016r., poz. 778 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2, pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	wykup i urządzenie pasa drogowego ulicy 3.KDL	15m x 110mb
2.	wykup i urządzenie części pasa drogowego ulicy 4.KDD	7,5m x 155mb
3.	kanalizacja	265 mb
4.	wodociąg	265 mb
5.	oświetlenie	265 mb

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,

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

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

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

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

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

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

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