



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 kwietnia 2013 r.

Poz. 4861

UCHWAŁA Nr XXVIII/280/2013

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 23 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska.**

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 (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/36/2011 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 lutego 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska, 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 Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska, zwany dalej "planem".

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – granica administracyjna z gminą Wieliszew, od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 41/3, od południa – północna granica działki nr ew. 130, od zachodu – zachodnia granica działek nr ew. 40/5, 40/2, 40/4, 40/7, 40/6 położonych w obrębie nr 4 – Dąbrowa Chotomowska.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ustalenia planu w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. W planie określa się:

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

- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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.
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

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

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **MNe**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD**;
- 4) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;

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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 6) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 7) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

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

- 1) oś drogi;
- 2) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 3) słupowa stacja transformatorowa;
- 4) granica administracyjna gminy.

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

- 1) „droga wewnętrzna” należy przez to rozumieć: drogę nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych;
- 2) „**droga w liniach rozgraniczających**” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;

- 3) **„działka”** należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **„infrastruktura techniczna”** należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) **„linia rozgraniczająca”** należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **„wskaźnik 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) **„przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko”** należy przez to rozumieć: zamierzenia budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **„powierzchnia biologicznie czynna”** należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 10) **„przeznaczenie podstawowe”** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **„przeznaczenie terenu”** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 12) **„przeznaczenie towarzyszące”** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 13) **„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;
- 14) **„usługi nieuciążliwe”** należy przez to rozumieć: działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

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

Rozdział 2.

Ustalenie ogólne

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy 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 i wewnętrznych;
- dopuszcza się inne przebiegi wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych;

b) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15m;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;

b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania, za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w przydomową oczyszczalnię ścieków;

b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym 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) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej;

e) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do gruntu;

4) 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;

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;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej;

b) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;

c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych;

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, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;

b) zakazuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

a) 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;
- c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

4. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 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.

Ustalenie szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.MNe, 7.MNe ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 5) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych;
- 6) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub garażowego na jednej działce budowlanej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie budynku garażowego przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 10) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym: 70%;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym): 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej: 6 m;

- 12) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 13) ustala się maksymalną szerokością elewacji frontowej budynków – 18 m;
 - 14) nakazuje się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
 - 15) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 16) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 17) ustala się zjazd do działek:
 - a) na terenie **6.MNe** z terenów: **1.KDL, 2.KDD i 4.KDW**;
 - b) na terenie **7.MNe** z terenów: **2.KDD, 3.KDD i 5.KDW**;
 - 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 5m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80m;
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
 - 19) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) utrzymanie łączonej powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2m^2 w obrębie jednej działki;
 - d) lokalizowania wyłącznie reklam i elementów informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;
 - e) zakazuje się lokalizowanie reklam i znaków informacyjnych na ogrodzeniach z wyjątkiem nazw ulic i numerów porządkowych;
 - 20) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na jedno lokal mieszkalny (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki;
 - 21) ustala się:
 - a) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum: 8m;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dróg wewnętrznych do działek o promieniu minimum 6 m
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni – 1350m^2 ;

- b) minimalnej szerokości frontu – 25m.
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równolegle do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się wydzielanie 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 drogi;
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych i w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) ustala się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,80m;
 - c) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych;
 - 2) teren **6.MNe** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
 - 3) zakazuje się lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDL, 2.KDD, 3.KDD ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) drogi publiczne klasy lokalnej (1/2), oznaczone na rysunku planu: **KDL**, jako droga gminna;
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2), oznaczona na rysunku planu: **KDD**, jako droga gminna;
 - 2) towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) obiekty małej architektury.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren **1.KDL** znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
 - 2) teren **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu **1.KDL** powiązanie od wschodu i zachodu z istniejącą drogą publiczną klasy **KDL** – ul. Lipowa;
 - b) dla terenu **2.KDD** powiązanie od wschodu i zachodu z projektowaną drogą publiczną klasy **KDD**;
 - c) dla terenu **3.KDD** powiązanie od wschodu i zachodu z projektowaną drogą publiczną klasy **KDD**;
 - 2) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu **1.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 1,1m ÷ 4,1m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
 - b) dla terenu: **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na – 10m.
 - c) dla terenu **3.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na – 4,1m ÷ 5,2m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- § 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.KDW, 5.KDW ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe: drogi wewnętrzne
 - 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna;
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren **4.KDW** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, którą należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym;
 - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych w jej zasięgu ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu: **4.KDW i 5.KDW** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na 4m (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);

Rozdział 5.

Przypisy końcowe

§ 10. 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, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr Włodzimierz Kowalik

Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/280/2013 RADY GMINY
JABŁONNA Z DNIA 23 STYCZNIA 2013r.

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny
- ▲ Obowiązująca linia zabudowy
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNe** Teren zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej
- KDL** Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW** Teren dróg wewnętrznych

- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia
- Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Zwyminarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Oś drogi
- Sieć napow. średniego napięcia
- Słupowa stacja transformatorowa
- Granica gminy, dzielnicy



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. Paweł Czuczara - nr uprawnień urbanistycznych Z-323 - projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - projektant

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
Brak uwag										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/280/2013
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 rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	szerokość/długość (przybliżone wielkości)
1.	budowa cz. drogi 1.KDL (chodnik, pobocze)	340 m ²
2.	budowa drogi 2.KDD	1060 m ²
3.	budowa cz. drogi 3.KDD (chodnik, pobocze)	590 m ²
4.	kanalizacja	330 mb
5.	wodociąg	330 mb
6.	oświetlenie	220 mb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska.

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 23 lutego 2011r. nr V/36/2011 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje nieruchomości położone przy ulicy Lipowej i Wierzbowej.

Celem planu była zmiana przebiegu dróg wewnętrznych umożliwiającą bardziej racjonalne zagospodarowanie istniejących nieruchomości. W trakcie analizy materiałów najkorzystniejszym rozwiązaniem dla właścicieli była likwidacja dróg wewnętrznych (sięgaczy), a w zamian określenie szerokości nowo wydzielanych dróg w zapisach planu.

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 11 stycznia 2012r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. W dniu 11 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, wydała opinię z uwagami dotyczącymi rozwiązań komunikacyjnych.

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 nierolne 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 nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz. 647) stwierdza się, że przewidywane funkcje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Lipowej i Wierzbowej we wsi Dąbrowa Chotomowska są zgodne z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000 r. Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar wielofunkcyjny, jako tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i składowych nieuciążliwych o intensywności do 0,3 śr. 0,2