



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 lipca 2012 r.

Poz. 5304

UCHWAŁA Nr XIX/180/2012

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LI/550/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 22 września 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r., Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew, zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy granica działki nr: 8-112/1, od wschodu granica działek nr: 8-31/3, 8-31/4, od południa granica działki nr: 8-115, od zachodu granica działek nr: 8-29/11, 8-29/10, 8-29/9, 8-29/7.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

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

2. W planie nie określa się:

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: MN;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem: KDL;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem: KDD.

2. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym.

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

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

§ 5.1. Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „droga w liniach rozgraniczających” należy przez to rozumieć: pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zieleń izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych;
- 2) „działka” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „infrastruktura techniczna” należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) „maksymalna wysokość zabudowy” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;

- 6) „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy” należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie działki do powierzchni całkowitej 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, na nim oraz nad 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: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział musi stanowić powyżej 60% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na działce obiektów – na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub powierzchni terenów;
- 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 służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Rozdział 2

Ustalenie ogólne

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 2) wzdłuż granic nieruchomości.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - 3) nakazuje się zapewnienie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej;
 - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - 3) dopuszcza się budowę pompowni kanałowych ścieków stosownie do potrzeb, również na terenach własnych inwestorów;

- 4) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, posiadających stosowne zezwolenia od właściwych organów administracji, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - 6) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 7) nakazuje się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej 1 rok od dnia jej powstania.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
 - 2) nakazuje się podczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do gruntu.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) nakazuje się stosowanie ogrzewania gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, zasilanie elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych – ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego, wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.
8. W zakresie obsługi telekomunikacji:
- 1) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
 - 2) na terenach: MN dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych wyłącznie na obszarze działek własnych.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.MN ustala się:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usługowych nieuciążliwych;
 - b) budynków gospodarczych;
 - c) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenu: MN;
 - d) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenu: MN;
 - e) obiektów małej architektury;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KDL;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 2.KDD;
 - 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 4) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek pełniących funkcje wewnętrznych ulic dojazdowych;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych nieuciążliwych wyłącznie w parterach budynków, na powierzchni maksymalnie 30% powierzchni użytkowej;
 - 6) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio na granicy pomiędzy działkami: 8-29/5 i 8-29/6;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 6m;
 - 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej – 20m;
 - 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
 - 13) nakazuje się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20°- 45°;
 - 14) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 15) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 16) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 2m² w obrębie jednej działki;

19) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

- a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję wewnętrznych ulic dojazdowych, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2 m;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,60m;
- c) stosowania wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

20) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:

- a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- b) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są budynki mieszkalne i usługi;

21) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:

- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - 6m dla dojazdów o długości maksimum: 150m i więcej niż jednej działki;
 - 8m dla dojazdów o długości powyżej: 150m;

22) ustala się zjazdy do działek z terenów: 1.KDL, 2.KDD oraz wewnętrznych ulic dojazdowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza 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;
- 4) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi;
- 5) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren w całości znajduje się w obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego; obowiązują przepisy odrębne.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w wyniku scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni: 1200m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20m;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a i b, które uzyskały status działek przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, 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 pkt 1 lit. a i b;
 - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdu;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych oraz handlu hurtowego;
 - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym 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.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usługowych nieuciążliwych;
 - b) budynków gospodarczych;
 - c) budynków garażowych przewidzianych do obsługi terenu: MN;
 - d) miejsc postojowych przewidzianych do obsługi terenu: MN;
 - e) obiektów małej architektury;
- 2) na działkach, na których prowadzona jest działalność ogrodnicza, dopuszcza się jej zachowanie z możliwością lokalizowania nowych obiektów budowlanych służących działalności ogrodniczej;
- 3) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 1.KDL;
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym symbolem: 2.KDD;
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkaniową, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5 m od granicy działek pełniących funkcje wewnętrznych ulic dojazdowych;
- 6) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych nieuciążliwych wyłącznie w parterach, na powierzchni maksymalnie 30% powierzchni użytkowej;
- 7) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) – 9m;
 - b) zagrodowej związanej z produkcją ogrodniczą, gospodarczej i garażowej – 6m;
- 10) dla wszystkich budynków, z wykluczeniem zabudowy zagrodowej związanej z produkcją ogrodniczą, ustala się maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 12) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- 13) nakazuje się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20⁰- 45⁰;

- 14) na wszystkich budynkach, z wykluczeniem zabudowy zagrodowej związanej z produkcją ogrodniczą, nakazuje się stosowanie:
 - a) pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - b) kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 15) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 17) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ich wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków;
 - b) umieszczania ich do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - c) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie – 2 m² w obrębie jednej działki;
- 18) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg publicznych i w granicy działek pełniących funkcję wewnętrznych ulic dojazdowych, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działek do 2m;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,60m;
 - c) stosowania wyłącznie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12cm i rozstawie maks. co 1,5m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. b) nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
- 19) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) nakazuje się realizację wszystkich miejsc postojowych oraz placów manewrowych przewidzianych do obsługi zabudowy w ramach działek, na których usytuowane są budynki mieszkalne i usługi;
- 20) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum:
 - 6m dla dojazdów o długości maksimum: 150m i więcej niż jednej działki;
 - 8m dla dojazdów o długości powyżej: 150m;
- 21) ustala się zjazdy do działek z terenów: 1.KDL, 2.KDD oraz wewnętrznych ulic dojazdowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
 - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza 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;
 - 4) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynika to z:
 - potrzeby budowy i rozbudowy dróg;
 - konieczności usunięcia drzew chorych;
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - d) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - e) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi;
 - 5) teren w całości znajduje się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- ### 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren w całości znajduje się w obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego; obowiązują przepisy odrębne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w wyniku scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni: 1200m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu: 20m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych niespełniających warunków określonych w pkt 1, lit. a i b, które uzyskały status działek przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, 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 pkt 1 lit. a i b;
 - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi i dojazdu;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych oraz handlu hurtowego;
 - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, w tym 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 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

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

1. przeznaczenie terenów:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej (1/2), oznaczona na rysunku planu: KDL;
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2), oznaczona na rysunku planu: KDD;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzone;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakazuje się likwidowania drzew przestoi oraz drzew dziuplastych;
 - b) dopuszcza się stosowanie ochrony roślin wyłącznie metodami biologicznymi;
 - 2) tereny w całości znajdują się w granicach szczególnej ochrony urbanistycznej (WOCHK), w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) tereny w całości znajdują się w obszarze terenów narażonych na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących;
 - d) zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego; obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu: 1.KDL powiązanie z ulicą Mazowiecką na terenie wsi Rajszew;
 - b) dla terenu: 2.KDD powiązanie z ul. Polną na terenie wsi Rajszew;

2) w zakresie szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających ustala się:

- a) dla terenu: 1.KDL część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: $1,5\text{m} \div 3,5\text{m}$ (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu);
- b) dla terenu: 2.KDD część szerokości drogi w liniach rozgraniczających na: $3,5\text{m} \div 5\text{m}$ (pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu).

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

Rozdział 5

Przypisy końcowe

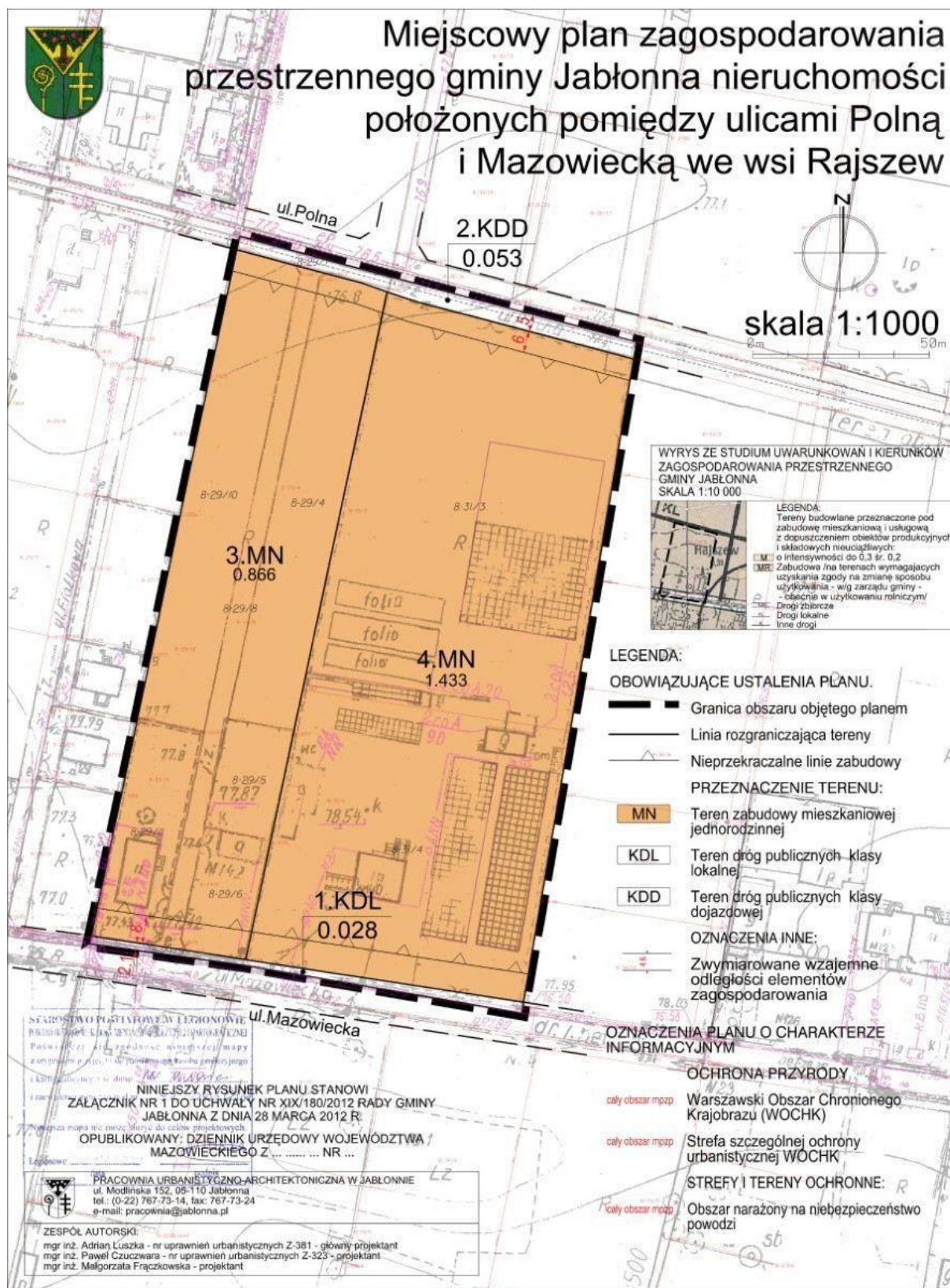
§ 10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kowalik

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/180/2012
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 marca 2012r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX/180/2012
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 marca 2012r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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
1.	15.11.2011	Wprowadzenie zapisów umożliwiających rozbudowę szklarni w celach działalności ogrodniczej	21/3, 31/4	3.MN	x		x		
2.	15.11.2011	Wprowadzenie możliwości zabudowy „po granicy” między działkami 29/6 i 29/5	29/6, 29/5	3.MN	x		x		

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/180/2012
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 marca 2012r.

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 (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. 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 1KDL	2-3m x 125m
2.	budowa cz. drogi 2KDD	4-5 m x 115m

§ 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
nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew

Przyjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją uchwały podjętej dnia 22 września 2010r. nr LI/550/2010 przez Radę Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew.

Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew zostały ogłoszone i opublikowane obwieszczenia o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 30 grudnia 2010r. W przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

W dniu 9 grudnia 2010r. zostało rozesłane zawiadomienie o podjęciu prac nad planem do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu oraz zwrócono się o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w związku z opracowywanym planem miejscowym.

W dniu 31 maja 2011r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej, która po zapoznaniu się z projektem planu wydała opinię z uwagami.

Projekt planu został wysłany do uzgodnień i opinii w dniu 4 lipca 2011r. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia i opinie.

Plan wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 19 października 2011r. do dnia 14 listopada 2011r. w tut. Urzędzie. Po wyłożeniu wpłynęły w terminie 2 uwagi, które zostały uwzględnione.

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Polną i Mazowiecką we wsi Rajszew jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXV/260/2000 z dnia 12 grudnia 2000r.