



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 grudnia 2023 r.

Poz. 13798

UCHWAŁA NR LIV/632/2023 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) oraz w związku z uchwałą nr X/128/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjętego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

¹⁾Zmiany opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i 1463.

²⁾Zmiany opublikowane w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597 i 1688.

- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. 1. 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) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 6) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 7) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 8) wymiarowane odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) **U,MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **P,U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) **ZC** – cmentarz;
- 5) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej i usług nieuciążliwych;
- 6) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 7) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu:
 - a) w odległości 8,0 m od terenu KD-Z,
 - b) w odległości 6,0 m od terenów KD-L i KD-D,
 - c) po linii rozgraniczającej tereny 1KS i 1KD-D,
 - d) 6,0 m od dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem §12 ust. 2.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchnią niezabudowanych i nieutwardzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na obszarze objętym planem na każdym terenie dopuszcza się zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice stref sanitarnych cmentarza 50 m i 150 m, w których obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Na obszarze objętym planem pod względem akustycznym tereny MN/U i U,MN kwalifikuje się jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy, w tym celu ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały;
- 2) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami §6 pkt 1.

§ 11. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie, funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
 - a) remont,
 - b) przebudowę,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - d) rozbudowę lub nadbudowę,
 - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy;
- 3) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

§ 12. 1. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w Dziale II uchwały ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 12,0 m, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50,0 m.

§ 13. W zakresie powierzchni działek dopuszcza się:

- 1) wydzielenie działki mniejszej powierzchniowo niż normatyw określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wyłącznie jeżeli wydzielenie takiej działki będzie służyć powiększeniu działki sąsiedniej w celu osiągnięcia ustalonego przepisami uchwały normatywu, wydzieleniu drogi wewnętrznej lub wydzieleniu działki pod lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) wykorzystanie pod zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia wynika z wydzielenia z nich terenów pod drogi publiczne lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizowanie zabudowy na działkach mniejszych powierzchniowo niż normatyw określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, pod warunkiem stosowania określonych w nim pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, KD-D.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług oświaty urządzenie nie mniej niż 5 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych;
- 4) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury urządzenie nie mniej niż 20 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług zdrowia i opieki społecznej urządzenie nie mniej niż 25 miejsc na 100 łóżek oraz nie mniej niż 5 miejsc na 10 zatrudnionych;
- 6) w usługach turystyki: hotelach i punktach gastronomicznych urządzenie nie mniej niż 40 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub hotelowych;
- 7) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla terenów i obiektów składów oraz magazynów urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną;
- 9) dla terenów i obiektów produkcyjnych urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) realizację potrzeb parkingowych na drugiej działce budowlanej pod warunkiem, że odległość takiej działki budowlanej nie jest większa niż 50 m od działki budowlanej na której realizowana będzie inwestycja, inwestor posiada trwały tytuł prawny do drugiej działki budowlanej, a parking na drugiej działce budowlanej zostanie wyraźnie oznaczony jako przynależny do inwestycji na pierwszej działce budowlanej.

§ 18. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu ilość miejsc zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy usługowej, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6;
 - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
 - c) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

Rozdział 8.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 40 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków:
 - a) bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 63 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3,
 - b) przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 63 mm;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §20;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §20;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §21 ust. 11 pkt 2, § 22 ust. 10 pkt 2 i 3, §23 ust. 9 pkt 2 i 3;
- 3) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) podziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

**DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 21. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 11,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno – usługowych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) dach:

- a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- b) płaski.

5. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

- 1) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 2) budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynku na mieszkalną, jeżeli na tej działce znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy.

6. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.

10. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 1 i 4.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się:

- 1) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych:
 - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na minimalną wysokość – 0,8 m;
- 2) nakaz podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

12. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 1KD-Z, 1KD-L lub z drogi położonej poza granicami planu.

13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
- 2) budynek usługowy, budynek usługowo – mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 11,0 m dla budynków usługowych, budynków usługowo – mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

- 1) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 2) budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynku na mieszkalną, jeżeli na tej działce znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.

9. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 8 pkt 1 i 4.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się:

- 1) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych:
 - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,

- b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - d) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków usługowo – mieszkalny i mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,8 m;
- 2) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie sanitarnej od cmentarza 50 m zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m nakaz podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w pkt 2.
11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów dróg 1KD-Z lub z 1KD-L.
12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.
13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.
14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 23. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;
- 2) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) krzywoliniowy,
 - c) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;

4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.

8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 7 pkt 1 i 4.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się:

- 1) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych:
 - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie sanitarnej od cmentarza 50 m zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) dla części terenu położonej zgodnie z rysunkiem planu w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m nakaz podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w pkt 2.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów dróg 1KD-Z i 1KD-D.

11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

12. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 24. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: cmentarz.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż
 - a) 9,0 m z zastrzeżeni lit. b,
 - b) 15,0 m dla wież;
- 2) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 50° lub w formie kopuły, pokryty dachówką lub blachą miedzianą.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000,0 m²;

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115° ;
 - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.
8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 7 pkt 1 i 4.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 1KD-D.
10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.
11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.
13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.
- § 25.** 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji samochodowej i usługi nieuciążliwe.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
 - 2) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° , pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) krzywoliniowy,
 - c) płaski.
 4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
 6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 200,0 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115° ;
 - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.
 8. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 7 pkt 1 i 4.
 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów dróg 1KD-Z i 1KD-D.
 10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 26. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 12,5 m do 15,1 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zielen przydrożną.

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 27. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-L**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zielen przydrożną.

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

§ 28. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-D**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 14,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zielen przydrożną.

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6.

7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §16-18.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §19-20.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

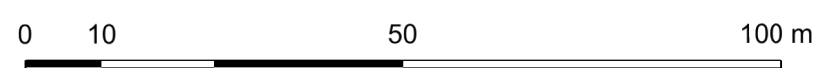
Wojciech Nowosiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/632/2023
 Rady Gminy Jabłonna
 z dnia 25 września 2023 r.

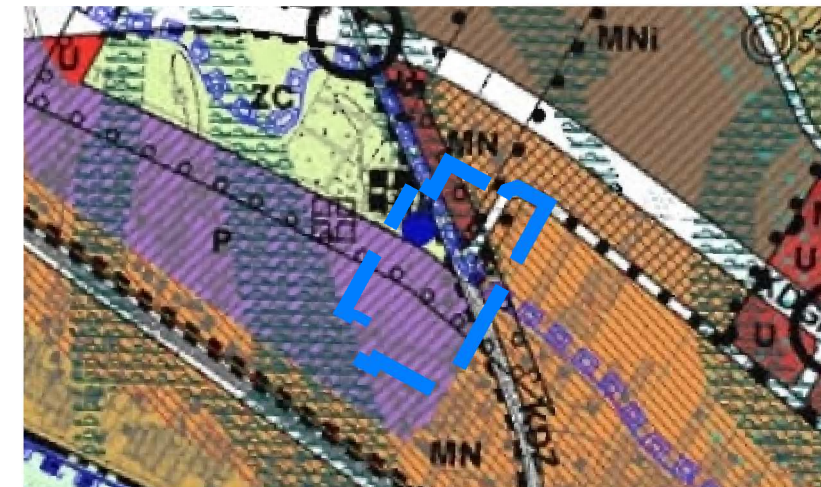


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU WĘZŁA ULIC JANOWSKIEJ I CHOTOMOWSKIEJ W JABŁONNIE

SKALA 1:1000
 RYSUNEK PLANU



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna



- POMPOWNI ŚCIEKÓW
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE I INNE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE
- TERENY ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH CMENTARZY - DO ZACHOWANIA I ROZWOJU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- REJONY UŻYTKOWANIA MIESZANEGO: MIESZKANIOWO - USŁUGOWEGO
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG
- TERENY PRODUKCYJNE
- GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI
- GRANICE STREF OCHRONNYCH CMENTARZY
- ZABYTKOWY CMENTARZ
- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- GRANICE OBSZARÓW PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- cmentarz
- teren obsługi komunikacji samochodowej oraz usług nieuciążliwych
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych
- wymiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice pasa drogowego poza granicami planu wynikające z innych obowiązujących planów miejscowych
- ul. Janowska nazwy ulic

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)"

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIV/632/2023
 Rady Gminy Jabłonna
 z dnia 25 września 2023 r.

Przewodniczący
 Rady Gminy Jabłonna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonnie

skala
 rysunku
 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/632/2023

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm. poz. 1506, 1597 i 1688) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1.	19.01.2022	Osoba fizyczna	1. Usunięcie słowa „węzeł” z tytułu projektu planu miejscowego, z tytułu rysunku projektu planu, a także wszędzie z treści projektu planu miejscowego i zastąpienie go słowem: „skrzyżowanie”.	Tekst planu	1P,U, 1KD-D		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Nazwa planu wynika z uchwały nr X/128/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie.

			<p>2. Uzupełnienie o zapis: „Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi zgodnie z rysunkiem planu: U,MN - teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej KD-Z - teren drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej KD-L - teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej KD-D - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej”.</p>			<p style="text-align: center;">X</p>		<p style="text-align: center;">X</p>	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 2. Przepisy szczegółowe projektu planu dla terenów U,MN i P,U nie pozostawiają wątpliwości, że ustalone jako przeznaczenia podstawowe terenu funkcje mogą być realizowana łącznie lub zamiennie.</p> <p>Ustalenia w zakresie dróg publicznych są zgodne z §4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie klasyfikacji dróg (zbiorcze, dojazdowe).</p> <p>Ustalenia w zakresie zarządcy dróg wykraczają poza ustawy zakres planu miejscowego.</p>
			<p>4. uzupełnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych”.</p>			<p style="text-align: center;">X</p>		<p style="text-align: center;">X</p>	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 4. Część uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu w §21 ust. 2 pkt 3 dopuszczają „rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych”, które należy rozumieć zgodnie z §26 ust. 3 Rozporządzenia</p>

									Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225).	
			5. uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne”.						X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 5. Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
			6. Uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów						X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności <i>takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura</i> ”. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.

			jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny".						
2.	21.01.2022	Osoba fizyczna	<p>1. Wniosek o uwzględnienie w planie wjazdu od ul. Chotomowskiej na działkę o numerze ew. 196 w obrębie planu, do której to nieruchomości posiadamy prawo do dysponowania na zasadzie współwłasności majątkowej. Plan wjazdu jak na załączonym planie.</p> <p>2. Wniosek o przedstawienie planu dojazdu do działek 196 i 150 po ustanowieniu projektowanego Miejscowego Planu zagospodarowania.</p>	Dz. nr 196, 150	1P,U		X	X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 1. Ustalenia projektu planu wskazują obsługę komunikacyjną terenu 1P,U z terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z i 1KD-D (§24 ust. 10). Ustalenie zjazdu na działkę odbywa się na podstawie przepisów odrębnych i nie jest przedmiotem planu miejscowego.</p>
							X	X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 2. Ustalenia projektu planu wskazują obsługę komunikacyjną terenu 1P,U z terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z i 1KD-D (§24 ust. 10). Ponadto ustalenia planu (§2 pkt 11) dopuszczają realizację dojeżdż i dojazdów w ramach urzędzeń towarzyszących a uchwalenie planu nie</p>

										powoduje zmian w ewidencji i likwidacji działki nr 151/dr.
			3. Wniosek o przedstawienie planu w zakresie terminu i metody uregulowania od strony prawnej własności działki 151/dr, stanowiącej drogę wewnętrzną o nieuregulowanej prawnie własności Gminy Jabłonna, która obecnie służy jako droga wewnętrzna, dojazdowa do działek 196 i 150.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Wnioskowane informacje nie są przedmiotem planu miejscowego.
			4. Wniosek o udzielenie informacji, czy Gmina planuje sprzedaż dz. nr 97, 151/dr, 149/1, na jakiej zasadzie i w jakim czasie.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 4. Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Wnioskowane informacje nie są przedmiotem planu miejscowego.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
3.	24.05.2023	Osoba fizyczna	1. Usunięcie słowa „węzeł” z tytułu projektu planu miejscowego, z tytułu rysunku projektu planu, a także wszędzie z treści projektu planu miejscowego i	Tekst planu	1P,U, 1KD-D, 1KS, 1ZC		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Nazwa planu wynika z uchwały nr X/128/2019

			zastąpienie go słowem: „skrzyżowanie”.							Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie.	
			2. projektu planu o zapis: - KD-L jako teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, - KD-D jako teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej.						X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Ustalenia w zakresie dróg publicznych są zgodne z §4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie klasyfikacji dróg (zbiorcze, dojazdowe). Ustalenia w zakresie zarządcy dróg wykraczają poza ustawowy zakres planu miejscowego.
			3. Przeprojektowanie końcowego przebiegu projektowanej publicznej drogi gminnej 1KD-D - ulicy Janowskiej zgodnie z propozycją przedstawioną na załączniku graficznym do wniosku.						X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Ustalony przebieg drogi 1KD-D jest wynikiem analizy na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalny z uwagi na istniejące zagospodarowanie i

										kształtowanie ładu przestrzennego.
			4. Uzupełnienie o zapis w słowniczku pojęć: „infrastruktura techniczna — należy przez to rozumieć nadziemne , naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne” lub zrezygnowanie z zamieszczenia w "słowniczku pojęć" definicji "infrastruktury technicznej".							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 4. Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. Definicja infrastruktury technicznej zawarta w §2 pkt 4 projektu planu nie stanowi powtórzenia przepisów art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa definiuje urządzenia infrastruktury technicznej, którymi są m.in. drogi a ustalenia planu nie mogą dopuszczać ich realizacji na każdym terenie, gdyż drogi (publiczne i wewnętrzne) stanowią odrębne przeznaczenie terenu, które musi być wyznaczone liniami rozgraniczającymi.</p>
							X			X

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/632/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm. poz. 1506, 1597 i 1688) Rada Gminy Jabłonna stwierdza, że:

§1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu utrzymania istniejących dróg publicznych, budowy nowych dróg publicznych oraz utrzymania i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§2

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
 - a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/632/2023

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, 1597, 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę