

**Projekt**

z dnia 20 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi  
Janówek Drugi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr XXIV/297/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północnej części wsi Janówek Drugi oraz uchwałą nr XXV/310/2021 z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/297/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r., stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Janówek Drugi.**

2. Plan obejmuje obszar, którego granice przebiegają następująco: od zachodu i północy: granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Wieliszew, od wschodu: 30m od wschodniej granicy działki ul. Żwirowej, potem po osi ul. Żwirowej i po wschodniej granicy działki ew. nr 104 w Janówku Drugim, od południa: po północnej granicy działki ew. nr 271/2 w Trzcianach, a następnie po południowej linii rozgraniczającej dróg o symbolach E1.KDW, E2.KDW, D8.KDW, D2.KDW, D18.KPR, D4.KDW i D11.KDW, wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XV/162/2007 z dnia 06 grudnia 2007r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 26 kwietnia 2008r., poz. 2136) oraz po osi ul. Kwarcowej.

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

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 2. 1. W planie określa się:**

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

---

<sup>1)</sup>Zmiana wynika z Dz. U z 2024r. poz. 721.

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

**3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **MNe**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MNe-U**;
- 5) teren usług publicznych: **UP**;
- 6) teren lasu: **ZL**;
- 7) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 8) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 9) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 10) teren ciągu pieszo-rowerowego: **KPR**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;

- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) granica złożonych warunków gruntowo – wodnych;
- 9) granica obszaru piasków wdmowych;
- 10) akcent plastyczny – kapliczka przydrożna.

#### 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica obszaru złoża o zasobach udokumentowanych – piaski;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) „**dach krzywiznowy**” należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, dwuspadowy i wielospadowy, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, kopulasty;
- 3) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 5) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 6) „**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;
- 7) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 9) „**usługi publiczne**” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
- 10) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

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

## Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, nadbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
- a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku taki jak: wykusze, balkony, dach,
  - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) 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;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
- a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka, papa bitumiczna, gont,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, szarego, czarnego i grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.
- 2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN, MNe**, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 5) dla terenu **MN-U, MNe-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenu **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
- 7) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

### **3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MN-U** dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **MN**,
  - c) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **UP**,
  - d) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach na terenach **MN-U**,
  - e) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach **MN**,
  - f) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach **UP**;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> w stosunku do pasa drogowego,
  - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

**4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

### **5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL i od 1.KDD do 5.KDD**,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg zlokalizowanych na terenie opracowania, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 1.KDW, 2.KDW** oraz poprzez układ dróg poza granicami opracowania;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,

- c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
  - c) garaży i wiat w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych,
  - b) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
  - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
  - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
- 8) ustala się wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m.

#### **6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 40 mm,
  - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  63 mm,
  - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
  - d) zakazuje się przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: nakazuje się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - b) na terenach MN, MNe, MNe-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych, bądź wewnętrznych,
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

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

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

### 9. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD** oraz terenów usług publicznych oznaczonych symbolami: **1.UP, 2.UP**.

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

**§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 4.MN ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
  - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,6,
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **1.MN, 2.MN, 4.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, oraz teren **2.MN** częściowo w obszarze piasków wydmowych w ich zasięgu:
  - a) ustala się ich uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

**§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.MN ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,



- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
- d) nakazuje się realizację garaży jako element powiązany z bryłą budynku mieszkalnego,
- e) ustala się realizację zabudowy wkomponowaną w skarpe, wzniesienie,
- f) dopuszcza się realizację max. 3 kondygnacji, w tym max. 1 kondygnacja naziemna,
- g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny: 0,05,
  - maksymalny: 0,4,
- h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- i) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- j) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: 1 kondygnacja nadziemna – 8 m,
- k) ustala się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych,
- l) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu pości głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ ,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;

### 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę krzyża przydrożnego jako akcentu plastycznego,
- b) ustala się zagospodarowanie terenu wokół krzyża przydrożnego poprzez nasadzenia zieleni;

### 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych:

- a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
- c) dopuszcza się jedynie niewielkie zmiany rzeźby terenu wyłącznie w celu posadowienia budynku.

### § 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.MNe ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
  - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,3,
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ ,

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

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

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- uzbrojenia terenu,
- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,

c) dopuszcza się stosowanie funkcji określonych w lit. b tiret trzeci oddzielnie bądź łącznie w jednym budynku,

d) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,

e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,05,
- maksymalny: 0,6,

f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,

h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,

j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren 3.MN-U częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu :

- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
- zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,

- zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni, warsztatów samochodowych i myjni.

**§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,1,

- maksymalny: 0,5,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,

i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, oraz tereny 5.MN-U i 6.MN-U częściowo w obszarze piasków wydmowych w ich zasięgu:

- ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,

- zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,

- zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni, warsztatów i myjni samochodowych.

**§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNe-U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,

b) zabudowa usług nieuciążliwych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,1,
    - maksymalny: 0,3,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków usługowych: 3 kondygnacje – 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren 1.MNe-U częściowo znajduje się w obszarze piasków wydmych, w jej zasięgu:
    - ustala się ich uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień,
  - b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni, warsztatów i myjni samochodowych.

**§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MNe-U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
- b) zabudowa usług nieuciążliwych,
- c) usługi sportu i rekreacji,

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) ustala się lokalizację obiektów garażowych i gospodarczych w jednej bryle budynku mieszkaniowego,
- c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny: 0,1,
  - maksymalny: 0,3,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych, usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- h) ustala się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych,

- i) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ ,
  - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren częściowo znajduje się w obszarze piasków wydmywanych, w jej zasięgu:
    - ustala się ich uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
    - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień,
  - b) zakazuje się lokalizacji magazynów, składów i hurtowni, warsztatów i myjni samochodowych.

### **§ 13. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi publiczne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - urzędzeń sportowych,
    - uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,05,
    - maksymalny: 0,6,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
  - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

### **§ 14. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UP ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi publiczne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:

- urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- masztów flagowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny: 0,02,
- maksymalny: 0,1,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,

f) ustala się maksymalną wysokość budowli: 12 m,

g) ustala się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:

- a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

**§ 15. Dla terenu lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 4.ZL znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** teren 4.ZL częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych oraz w teren 2.ZL częściowo w obszarze piasków wydmywanych, w ich zasięgu zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

**§ 16. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - a) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej na terenie 4.KDL oznaczonej na rysunku planu jako akcent plastyczny,
  - b) dopuszcza się przesunięcie krzyża w przypadku kolizji z budową nawierzchni drogi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
  - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - drogi **4.KDL** od strony zachodniej z dalszym ciągiem ul. Kwiatowej na terenie gminy Wieliszew,
  - drogi **5.KDL** od strony południowej z dalszym ciągiem ul. Żwirowej,
  - drogi **6.KDL** od strony wschodniej z dalszym ciągiem ul. Kwarcowej,
- b) dla terenu **1.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu,
- c) dla terenu **2.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9 m, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenu **3.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9,5 m, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla terenu **4.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 9 m, oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla terenu **5.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 13 m,
- g) dla terenu **6.KDL** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu.

**§ 17. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **2.KDD, 5.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych oraz teren **3.KDD** częściowo znajduje się w obszarze piaszków wydmych, w ich zasięgu:
  - a) ustala się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym,
  - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
    - drogi **2.KDD** od strony wschodniej z ulicą Dworcową w gminie Wieliszew,
    - drogi **4.KDD** od strony południowej z dalszym przebiegiem ulicy Szmaragdowej,
  - b) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - c) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
  - e) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 1,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część szerokości drogi poza granicami planu w gminie Wieliszew.

**§ 18. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KPR ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

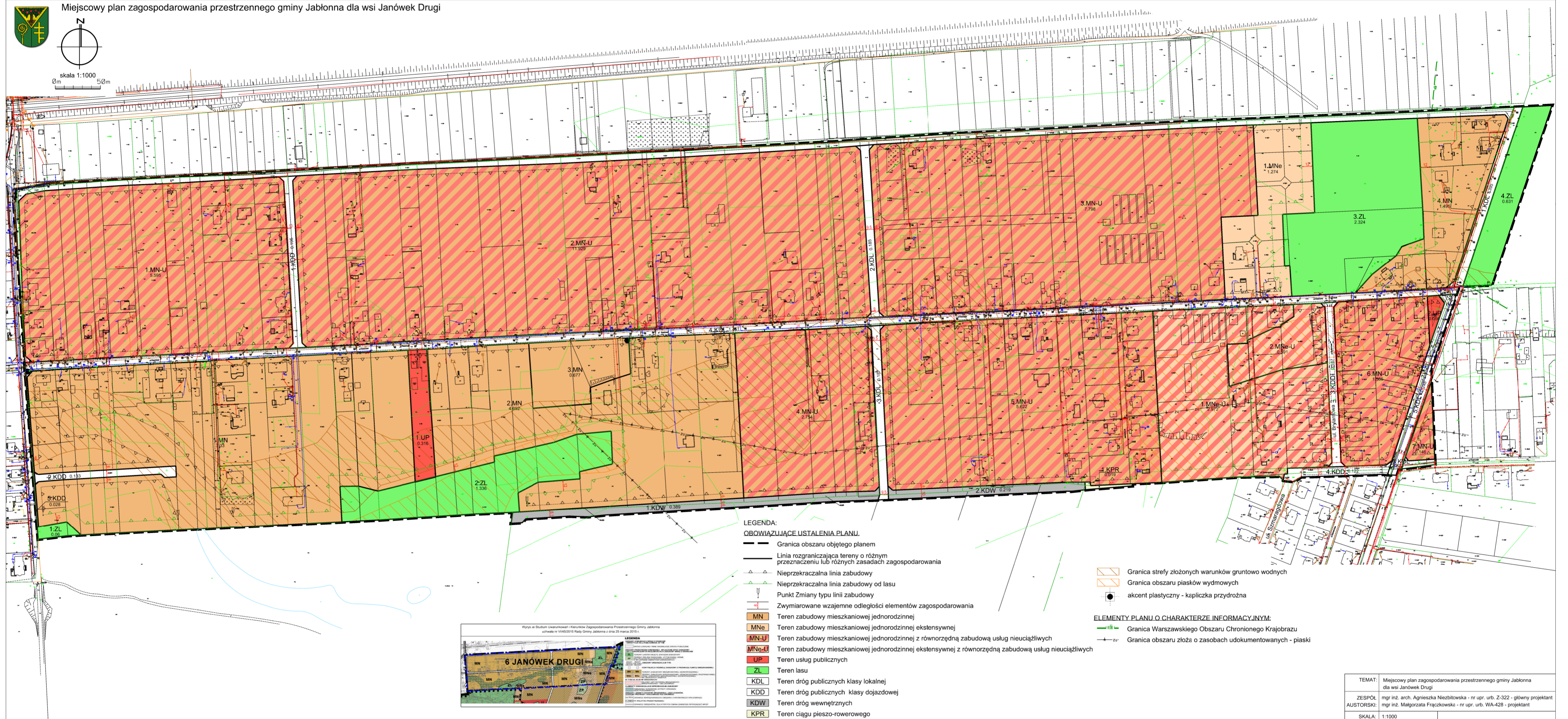
**§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Jabłonna

**Wojciech Nowosiński**





**LEGENDA:**

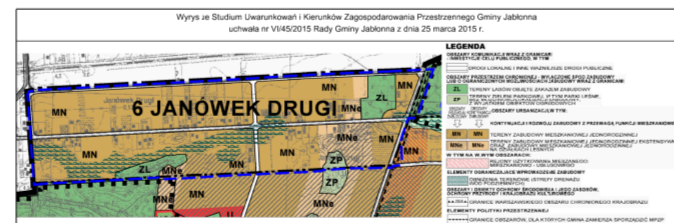
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt Zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNe Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- MNe-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych
- MNe-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych
- UP Teren usług publicznych
- ZL Teren lasu
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Teren dróg wewnętrznych
- KPR Teren ciągu pieszo-rowerowego

- ▨ Granica strefy złożonych warunków gruntowo wodnych
- ▨ Granica obszaru piasków wydmywanych
- akcent plastyczny - kępczka przydrożna

**ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica obszaru złoża o zasobach udokumentowanych - piaski



TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Janówek Drugi
ZESPÓŁ:	mgr inż. arch. Agnieszka Niezbitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant
AUSTRORSKI:	mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - projektant
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Jabłonna  
 z dnia 30 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Janówek Drugi”

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	18.12.2023	Stowarzyszenie miłośników Janówka Drugiego i okolicy „Nasza Ostoja”	W § 5 ust. 1 pkt 2) projektu planu znajduje się zapis „dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 metra od tej granicy lub bezpośrednio przy granicy” - wniosek o usunięcie lub ewentualnie uzupełnić o precyzyjne zapisy, które dopuszczają zabudowę w odległości 1,5 metra od granicy działki jedynie w przypadku jeśli na przyległej działce już istnieje zabudowa w odległości 1,5 metra od granicy, przy czym nowa zabudowa ta nie powinna przekraczać gabarytów istniejącej zabudowy tzn. powinna być ograniczona długością szerokości i wysokością istniejącej, sąsiedniej ściany. Natomiast budynki można sytuować bezpośrednio przy granicy wyłącznie w przypadku gdy istniejąca działka budowlalna ma szerokość mniejszą niż 16 m.	cały obszar planu	cały obszar planu		X			Wzajemne sytuowanie budynków na działkach sąsiednich i od granic działki określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a zapisy planu miejscowego nie mogą wkraczać w materię regulowaną tym rozporządzeniem. Zapis o dopuszczeniu sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, wynika z istniejącej struktury parcelacyjnej i własnościowej – występują liczne wąskie działki, przy czym część z nich już jest zabudowana w w/w odległościach od granicy. Ponadto należy wskazać, że zapis ten powtarza ustalenie z obecnie obowiązującego planu miejscowego

2.	18.12.2023	Stowarzyszenie miłośników Janówka Drugiego i okolicy „Nasza Ostoja”	Wniosek o następujące ustalenia „minimalna powierzchnia działki – 1000 m <sup>2</sup> ”, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego					X			Nieuwzględniona. Wprowadzono nowe rozwiązania w zakresie powierzchni działek wynikające z możliwości jakie daje Studium gminy Jabłonna.
3.	18.12.2023	Stowarzyszenie miłośników Janówka Drugiego i okolicy „Nasza Ostoja”	Wniosek o wprowadzenie zapisu, aby w przypadku budowy jednorodzinnego budynku mieszkalnego tzw. Dwulokalowego wymagana była powierzchnia działki o dwukrotnie większej powierzchni tzn. 2000m <sup>2</sup>					X			Nieuwzględniona. Wprowadzono nowe rozwiązania w zakresie powierzchni działek wynikające z możliwości jakie daje Studium gminy Jabłonna.
4.	18.12.2023	Stowarzyszenie miłośników Janówka Drugiego i okolicy „Nasza Ostoja”	W związku z zapisami w pkt 5) niniejszego pisma wnosimy aby w zapisach planu uwzględnić kwestie związane z ochroną fauny na terenie wsi np. stosowanie takich ogrodzeń, które umożliwią ruch małych zwierząt i nie będą dla zwierząt niebezpieczne, a także przy uwzględnieniu tras ich migracji, siedlisk i ostoi.	cały obszar planu				X			Plan miejscowy nie reguluje ustaleń związanych z rodzajem ogrodzeń, obecnie takie ustalenia mogą wynikać wyłącznie z uchwały o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
5.	18.12.2023	Stowarzyszenie miłośników Janówka Drugiego i okolicy „Nasza Ostoja”	Wniosek by wprowadzić zapis w zakresie zakazu budowy jednego budynku również dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych					X			Zapis ten jest zasadny wyłącznie w przypadku zabudowy z funkcją mieszkalną i zapobiega możliwości obchodzenia ustalonego w planie normatywu minimalnej powierzchni działki na podstawie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku funkcji usługowej taki zapis byłby bezprzedmiotowy. Ponadto polityka Gminy zmierza w kierunku ułatwienia mieszkańcom prowadzenia działalności gospodarczej.
6.	20.12.2023	Osoby fizyczne Adresy w aktach sprawy	Uwaga o zmianę linii zabudowy w taki sposób, aby była możliwość pobudowania domu w południowej części nieruchomości. Do wniosku załączona jest mapa z propozycją poprowadzenia linii zabudowy od lasu – względem linii zabudowy na sąsiedniej nieruchomości.	działka 60/3 1.MN				X			Linie zabudowy zostały przesunięte w stosunku do obowiązującego planu o około 12 m umożliwiając i tworząc większe możliwości zabudowy. Dalsze przesuwanie linii zabudowy w kierunku południowym nie jest możliwe, gdyż będzie skutkowało zabudowaniem istniejącego obniżenia terenowego oraz może zaburzyć hydrografię terenu tj. odpływ wód opadowych.

7.	21.12.2023	Osoby fizyczne Adresy w aktach sprawy	Przedłożony do publicznego wglądu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Janówek Drugi nie zawiera dostępu do działki Lasów Państwowych – Nadleśnictwo Jabłonna. Aktualnie obowiązujący plan zapewniał dostęp do działki nr 9 obręb Trzciany ulicą Sosnową oraz Szmaragdową. Skrócenie ul. Sosnowej z jedocześnie likwidacją ciągu pieszego D18.KPR (zgodnie z obowiązującym MPZP) oraz ul. Szmaragdowej całkowicie odcina możliwość dostępu. W ten sposób las stanie się enklawą z możliwością dostępu jedynie przez tylne furtki z przyległych prywatnych działek	Działka nr 9 obr. Trzciany						Uwaga dotyczy likwidacji drogi wewnętrznej o symbolu D4.KDW w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Dostęp do terenu D10.ZL (również w obecnie obowiązującym planie miejscowym) jest zapewniony poprzez ciąg D18.KPR (również w obecnie obowiązującym planie miejscowym), niemniej są to rozwiązania zapewnione poza obszarem wykładanego projektu planu miejscowego. Drogę D4.KDW uznano za zbędną, gdyż obsługa działek do niej przylegających odbywa się obecnie na innych zasadach.
8.	22.12.2023	Osoby fizyczne Adresy w aktach sprawy	Dotyczy ustaleń ogólnych – zachowanie minimalnych wielkości działek zgodnie z obecnie obowiązującym MPZP dla wsi Janówek Drugi Uchwała Rady Gminy Jabłonna Nr XV/162/2007 z dnia 06.12.2007 r.	cały obszar planu						Wprowadzono nowe rozwiązania w zakresie powierzchni działek wynikające z możliwości jakie daje Studium gminy Jabłonna.
9.	22.12.2023	Osoby fizyczne Adresy w aktach sprawy	wydłużyć drogę 2 KDD do istniejącej drogi wewnętrznej	2KDD						Wydłużenie drogi nie jest zasadne, gdyż spowoduje wytyczenie działek przeznaczonych pod zabudowę bez prawa zabudowy tj. bez wyznaczonych linii zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 30 września 2024 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. 2024 r. poz. 1130), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy. Na terenie opracowania są wydzielone tereny przeznaczone pod drogi i infrastrukturę techniczną, wyznaczone są również tereny pod usługi publiczne.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) wykup gruntów pod drogi i ciągi publiczne;
- 2) utrzymanie i budowa dróg publicznych i ciągów publicznych;
- 3) utrzymanie obiektów i przestrzeni publicznych,
- 4) budowa sieci wodociągowej;
- 5) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 6) budowa oświetlenia.

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

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

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

- 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,

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.

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. 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.

5. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 30 września 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Janówek Drugi, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XXIV/297/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. oraz uchwały nr XXV/310/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/297/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych wzdłuż istniejących dróg publicznych. Zasadne jest wydzielenie terenu usług publicznych, zachowanie parametrów zabudowy mieszkaniowej oraz likwidacja niektórych dróg wewnętrznych z obszaru planu, co umożliwi w przyszłości swobodne kształtowanie zabudowy.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów na terenach złożonych warunkach gruntowo – wodnych zakazujących realizacji kondygnacji podziemnych, zmiany rzeźby terenu czy lokalizacji magazynów, ponadto na terenach oznaczonych symbolami MN-U zakazuje się lokalizacji składów i hurtowni, warsztatów i myjni samochodowych, na całym obszarze planu zakazu usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. Poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki ani stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi, przez środek wsi przebiega istniejąca ulica Kwiatowa, w północnej części ulica Graniczna, a we wschodniej części ulica Żwirowa. Planuje się w obszarze projektowanej zabudowy mieszkaniowej podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych umożliwiający dalszą parcelację i wydzielanie dróg wewnętrznych i dojazdów zgodnie z określonymi zasadami określonymi w planie. Obszar opracowania jest częściowo uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu nie znajdują się i nie planowane są obiekty związane z potrzebami bezpieczeństwa publicznego;



·potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy zachowuje najpotrzebniejsze odcinki dróg, jedną z dróg wewnętrznych przekształca na drogę publiczną. Plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu 40-70%. Wyznacza się w granicach opracowania tereny usług publicznych z możliwością lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr XXIV/297/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla wsi Janówek Drugi Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 21 grudnia 2020 r. oraz zmieniła nazwę planu uchwałą nr XXV/310/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/297/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

-rozpatrzył złożone wnioski – wpłynęło 5 wniosków z czego 4 zostały uwzględnione, 1 wniosek nie spełniał warunku zgodności ze studium;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. oraz w dniu 22 listopada 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 22 grudnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono dwanaście uwag, z czego dziewięć uwag zostało nieuwzględnionych;

-w prowadził zmiany wynikające ze złożonych uwag;

-w niezbędnym zakresie ponowiono czynności w zakresie uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 7 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. oraz w dniu 15 maja 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 14 czerwca 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

·potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i dopuszcza wykonanie indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji usługowej w ramach obszarów MN-U i wprowadzenie terenu zabudowy usług publicznych. Położenie nieruchomości przy drogach gminnych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę usług publicznych dają możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu są projektowane nowe odcinki dróg publicznych celem rozwoju obszaru.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. wskazują na działania planistyczne, które mają wpływ na rozwój gminy, co w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi publiczne mają istotne znaczenie dla lokalnej społeczności.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 292.785,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 392.908,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.