



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 listopada 2023 r.

Poz. 12989

UCHWAŁA NR LIV/630/2023 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach

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/127/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach, 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 uchwala co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach 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 połaci 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 połaci 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) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% elewacji budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 9) **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;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 12) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 13) **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;
- 14) **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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) zwymiarowane 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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach: 4,9 m, 5,0 m od terenu KDW;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 6,0 m od terenów KD-L i KD-D,
 - b) 6,0 m od dróg zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) 12,0 m od gruntów leśnych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem §11 ust. 2.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

2. Na obszarze objętym planem na każdym terenie dopuszcza się zielen, 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 Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na obszarze objętym planem pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) MN jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MN/U jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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 ust. 1 pkt 1-2.

§ 11. 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.

§ 12. 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

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

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-L, KD-D, KDW;
- 2) minimalną szerokość dojazdów i dojeżdż do nowo wydzielanych działek, nie wydzielonych na rysunku planu:
 - a) 6,0 m dla dojazdu od 1 do 4 działek,
 - b) 8,0 m dla dojazdu do więcej niż 4 działek;
- 3) miejsce włączenia w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakończenie placem do zawracania samochodów o minimalnym promieniu 6,0 m nieprzelotowych dojazdów w formie sięgaczy o długości większej niż 80,0 m.

§ 16. 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 lokali usługowych i usług nieuciążliwych urządzenie nie mniej niż 2 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej.

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

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

- 1) otwarty parking;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

§ 17. 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 usług nieuciążliwych, 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

§ 18. 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 Ø 40 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 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 §19;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 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 §19;
- 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;
- 3) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, 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.

§ 19. 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 nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 20. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 9,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 5,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° 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 w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynku na mieszkalną, jeżeli na tej działce znajduje się już budynek mieszkalny.

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 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% 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:
 - a) 1200,0 m² dla terenu 1MN,
 - b) 2000,0 m² dla terenu 2MN,
 - c) 1500,0 m² dla terenu 3MN;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22,0 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 obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1MN z terenów dróg 1KD-L i 1KDW;
- 2) dla terenu 2MN z terenu drogi 1KD-D lub z drogi położonej poza granicami planu;
- 3) dla terenu 3MN z terenu drogi 1KD-D lub z drogi położonej poza granicami planu.
 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 §15-17.
 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §18-19.

§ 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: wbudowane usługi nieuciążliwe zajmują nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż
 - a) 9,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych,
 - b) 5,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° 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 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% 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 1500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 26,0 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 obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 1KD-D lub z drogi położonej poza granicami planu.

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 §15-17.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §18-19.

§ 22. 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: 12,0 m.

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

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

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

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

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §15-17.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §18-19.

§ 23. 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 10,0 m do 15,0 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) zieleń przydrożną.

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

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

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §15-17.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §18-19.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 16,0 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. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §7-9.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §15-17.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §18-19.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 26. 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/630/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 września 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

DLA REJONU ULICY RUBINOWEJ W TRZCIANACH

SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU

LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-
- granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE

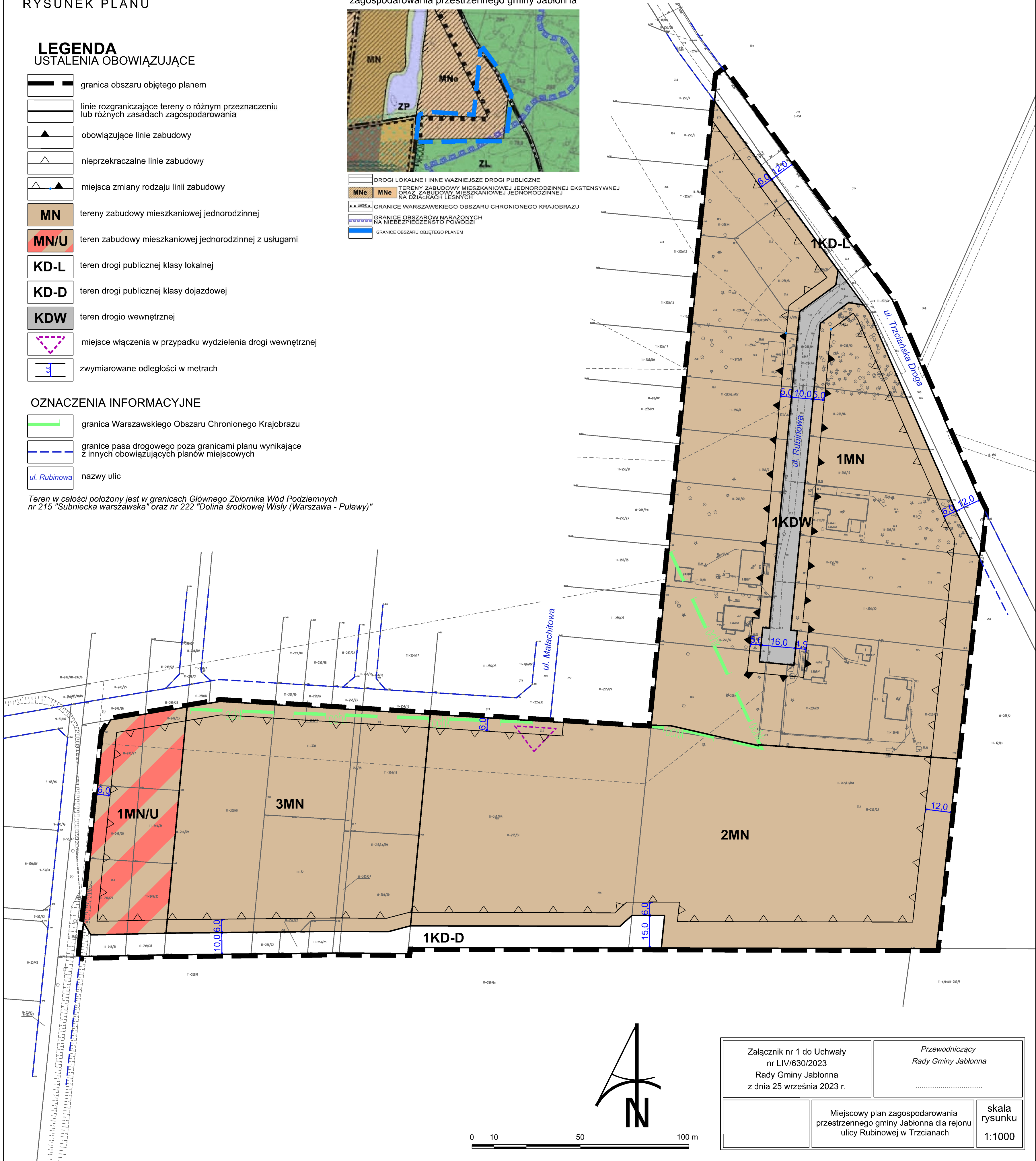
-
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

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

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna



-
- DROGI LOKALNE I INNE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE



Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIV/630/2023 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 września 2023 r.		Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna	
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach	skala rysunku 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/630/2023

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, 1688) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach:

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. Uzupełnienie o zapis: - KD-L jako teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, - KD-D jako teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej.	Tekst planu	-		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. 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.
			2. Uzupełnienie o zapis: „ustala się obowiązek wydzielania placów do zawracania na zakończeniu dojazdów, do więcej niż dwóch działek budowlanych, o promieniu minimum 6 metrów”.			X	X		X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.
			3. Uzupełnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych”.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. 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 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).
			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”.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: 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.
			5. Uzupełnienie o zapis w słowniczku pojęć: „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczegółności 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	X		X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w <i>szczegółności</i> takie jak: <i>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.	13.01.2022	Osoba fizyczna	Zgadzam się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach.	-	-		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.
3.	13.01.2022	Osoba fizyczna	Wyrażam opinie poprawności i adekwatności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach.	-	-		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.
4.	12.01.2022	Osoba fizyczna	Włączenie dz. nr 255/31 w Trzcianach do obszaru 3MN, lub ustalenie, dla obszaru oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN, minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m ² .	Dz. nr 255/31	2MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalenia planu w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek na nowoprojektowanym terenie 2MN przyjęto w celu ograniczenia ekstensywności nowej zabudowy.
5.	03.01.2022	Osoba fizyczna	Zgadzam się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy	-	-		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie

			Rubinowej w Trzcianach.							kwestionuje ustaleń projektu planu.
6.	03.01.2022	Osoba fizyczna	Zgadzam się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach.	-	-		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.
7.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Wyznaczenie, w obszarze 2MN, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od granicy z 1MN. Tak aby powstał pas bez zabudowy na końcu działek z Rubinowej.	Tekst i rysunek planu	2MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalanie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę nie ma uzasadnienia. Odległość budynków od granic sąsiednich działek budowlanych regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).
8.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Utrzymanie powierzchni 2000 mkw, jako minimalnej wielkości działki przy podziale gruntu oznaczonego symbolem 2MN.	Tekst planu	2MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu.

9.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Utrzymanie ul. Rubinowej, oznaczonej w planie symbolem 1KDW, jako drogi nieprzelotowej ("ślepej").	Tekst i rysunek planu	1KDW		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Uwaga bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Droga oznaczony symbolem 1KDW ustalona jest w projekcie planu jako sięgacz, zakończony placem do zawracania.
10.	21.01.2022	Osoba fizyczna	1. Wniosek o obniżenie wskazanej w projekcie wartości dla terenu symbol 2MN do wartości 1800 m ² z tolerancją max 10%.	1. §21 ust. 8 pkt. 1. 2. §21 ust. 8 pkt. 3. 3. §21 ust. 3 pkt. 3. 4. §21 ust. 10 pkt. 2.	1MN, 2MN, 3MN, 1KDW		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Ustalenia planu w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek na nowoprojektowanym terenie 2MN przyjęto w celu ograniczenia ekstensywności nowej zabudowy. Ponadto dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa.
			2. Wniosek o zwiększenie kąta położenia granic działki do 130 stopni.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Istniejący układ działek oraz układ istniejących i projektowanych dróg nie wskazuje na potrzebą zmiany ustaleń projektu planu w zakresie kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

			3. Wniosek o naniesienie na rysunku planu faktycznego obszaru działki drogowej - ulicy Rubinowej poprzez przedłużenie do granic działki 256/23.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Droga oznaczony symbolem 1KDW ustalona jest w projekcie planu jako sięgacz, zakończony placem do zawracania.
11.	21.01.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o obniżenie wskazanej w projekcie minimalnej powierzchni podziału nieruchomości wartości dla terenu z symbolem 2MN do wartości 1800 m ² z tolerancją max. 10%.	§21 ust. 8 pkt. 1	2MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalenia planu w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek na nowoprojektowanym terenie 2MN przyjęto w celu ograniczenia ekstensywności nowej zabudowy. Ponadto dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa.
12.	24.01.2022	Osoba fizyczna	1. Wniosek o wprowadzenie dodatkowego zapisu wprowadzającego nieprzekraczalną linię zabudowy dla działek oznaczonych symbolem 2MN od strony działek 1MN (część północna działek z terenu 2MN).	1. §6 pkt. 2. 2. §21 ust. 8 pkt. 1. 3. §25 pkt. 1	1MN, 2MN, 3MN, 1KDW		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1 Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę nie ma uzasadnienia. Odległość budynków od granic sąsiednich działek budowlanych regulują przepisy Rozporządzenia

										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).
			2. Wniosek o utrzymanie wskazanych minimalnych powierzchni działek dla terenu 2MN oraz o zwiększenie powierzchni działek do nie mniejszej niż 1800 m ² dla terenu 3MN.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Część uwagi dotycząca terenu 2MN jest bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Ustalenia w zakresie terenu 3MN są zgodne ze SUIKZP gminy Jabłonna i są spójne z ustaleniami dla sąsiedniego terenu 1MN/U.
			3. Wniosek o utrzymanie drogi oznaczonej symbolem 1KDW (ulicy Rubinowej) jako drogi wewnętrznej nieprzelotowej.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść uwagi nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Droga oznaczony symbolem 1KDW ustalona jest w projekcie planu jako sięgacz, zakończony placem do zawracania.

II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
13.	24.05.2023	Osoba fizyczna	1. Uzupełnienie projektu planu o zapis: - KD-L jako teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, - KD-D jako teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej.	Tekst planu	Tekst planu				X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. 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 stanowienia planu miejscowego.

			2. 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 zamieszczania w "słowniczku pojęć" definicji "infrastruktury technicznej".				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. 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.
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/630/2023
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/630/2023

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