



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2024 r.

Poz. 11095

### UCHWAŁA NR V/64/2024 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 30 września 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno - zachodniej części wsi Boża Wola**

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/295/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno - zachodniej części wsi Boża Wola, zmienioną uchwałą nr XLIV/496/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2022 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 północno - zachodniej części wsi Boża Wola.**

**2. Plan obejmuje obszar, którego granice przebiegają następująco: od zachodu – granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Nowy Dwór Mazowiecki, od północy – granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Wieliszew, od wschodu – wschodnia granica działki drogowej ulicy Leśnej, od południa – południowa granica działki drogowej ulicy Magnolii, oś jezdni ulicy Klonowej, północna granica działki drogowej ulicy Modlińskiej.**

**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;

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

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego 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 usług nieuciążliwych z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodziną intensywną: **U-MNi**;
- 4) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 6) teren lasu: **ZL**;
- 7) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 8) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 9) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 11) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 12) teren ciągu pieszo – jezdnego: **KPJ**.

### **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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

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

- 1) granica gminy;
- 2) sieć kanalizacyjna tłoczna;
- 3) przepompownia ścieków;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) Granica Obszaru Natura 2000 – Ostoja Nowodworska.

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

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 12°;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"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;
- 4) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **"przeznaczenie uzupełniające"** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 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 oświaty, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, 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 lub znaczeniu słownikowym.**

## **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) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie 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 bądź papa bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, szarego, oraz kolory: czarny i grafitowy;
- 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 20 % powierzchni wyłącznie jednej elewacji budynku.

**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 terenów **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;
- 6) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 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: 1200 m<sup>2</sup> na terenie **MNe**,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup> na terenie **MN**,
  - c) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup> na terenie **U-MNi** dla zabudowy usługowej,
  - d) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup> na terenie **U-MNi** zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - e) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup> na terenie **U-MNi** dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - f) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup> na terenie **U-MNi** dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
  - g) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup> na terenie **UP**,
  - h) minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup> na terenie **U**,
  - i) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach na terenach **MNe**,
  - j) minimalna szerokość frontu działki: 22 m na terenach na terenach **MN**,
  - k) minimalna szerokość frontu działki: 20 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie wolnostojącej,
  - l) minimalna szerokość frontu działki: 10 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie bliźniaczej,
  - m) minimalna szerokość frontu działki: 8 m na terenach **U-MNi** dla zabudowy w formie szeregowej,
  - n) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach **UP**,
  - o) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach **U**;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
  - b) równolegle lub prostopadle 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.KDZ, 1.KDL, od 1.KDD do 8.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.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KWD, 5.KDW, 6.KDW, 1.KPJ;**

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 każde rozpoczęte 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 wolnostojących 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, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

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 nieprzelotowym 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, ciągu pieszo-jezdnego, 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) dopuszcza się stosowania rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów,
  - d) dopuszcza się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), stosowanie rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
  - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - f) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) 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  $\varnothing$  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, z wyłączeniem istniejących budynków z przydomowymi oczyszczalнями ścieków,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
  - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 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 na terenach prowadzonej działalności usługowej 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 istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
  - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- nakazuje się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych,
  - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
  - na terenach **MN**, **MNe** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych,
  - nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie w miejscu ich wytworzenia.

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

- zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 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 granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 1.KPJ, 1.UP.**

**9. 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.**

**Rozdział 3.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się:**

- przeznaczenie terenów:
  - podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - uzupełniające:** zabudowa usług nieuciążliwych, w pasie nieprzekraczającym 50 m od linii rozgraniczającej dróg **1KDZ, 1KDL;**

**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 w formie wolnostojącej,
- b) ustala się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie wzdłuż terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDL**,
- c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- 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: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - dla budynków usługowych: 8 m,
- i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- j) dopuszcza się dachy płaskie,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przez tereny **1MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** przebiega kolektor zbiorczy  $\varnothing$  800, w rejonie kolektora zabudowa i zagospodarowanie działki winno uwzględniać możliwość dostępu do sieci.

**§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) **podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
- b) **uzupełniające:** zabudowa usług nieuciążliwych na terenach **1MNe, 2MNe i 5MNe** w pasie nieprzekraczającym 50 m od linii rozgraniczającej dróg **1KDL i 1KDZ**;

**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 w formie wolnostojącej,
- b) ustala się lokalizowanie wolnostojącej zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie wzdłuż terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ i 1KDL**,
- c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- 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: 0,3,

- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów: **1MNe, 2MNe, 5MNe** – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów: **3MNe, 4MNe, 6MNe, 7MNe** – 70% powierzchni działki budowlanej,
- j) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
  - dla budynków usługowych: 8 m,
- k) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- l) dopuszcza się dachy płaskie,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1200 m<sup>2</sup> dla terenów **1MNe, 2MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe**,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla terenów **3MNe, 4MNe**.

**§ 8. Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodzinna intensywną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MNi ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;

**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 w formie wolnostojącej i bliźniaczej, szeregowej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
  - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej 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 zharmonizowanie przylegających wzajemnie segmentów zabudowy bliźniaczej i szeregowej w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, wysokości oraz geometrii dachu,
- e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny: 0,1,
  - maksymalny: 1,2,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - dla budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13 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 dla zabudowy usługowej:  $1200 \text{ m}^2$ ,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - $800 \text{ m}^2$  dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - $600 \text{ m}^2$  dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - $500 \text{ m}^2$  dla jednego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej.

**§ 9. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako lokal mieszkalny w budynku usługowym, bądź budynek mieszkalny jednorodzinny towarzyszący zabudowie usługowej,
  - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 1,5,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 3 kondygnacje – 12 m,
    - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje – 9 m,
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:  $1200 \text{ m}^2$ .

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - urządzeń 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: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 11. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

**§ 12. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów: infrastruktura kanalizacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
  - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość budowli do 6 m,
  - d) ustala się stosowanie dachów płaskich,
  - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>.

**§ 13. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy zbiorczej – jako droga powiatowa nr 1817;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem drogi publicznej powiatowej o nr 1817,
  - b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony południowej z drogą wojewódzką nr 630,
  - c) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, część drogi poza granicami planu.

**§ 14. Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej z dalszym ciągiem ulicy Dębowej na terenie gminy Wieliszew,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 14,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **5.KDD** od strony południowej z dalszym ciągiem drogi dojazdowej,
  - b) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu **1KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu **2KDD** na min. 8 m,
    - dla terenu **3KDD** na min. 8 m,
    - dla terenu **4KDD** na min. 12 m,
    - dla terenu **5KDD** na min. 6 m część drogi poza granicami planu,
    - dla terenu **6KDD** na min. 8 m,
    - dla terenu **7KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu **8KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **1.KDW** na min. 8 m,
  - b) dla terenu **2.KDW** na min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu **3.KDW** na min. 6 m,
  - d) dla terenu **4.KDW** na min. 5,5 m.

**§ 17. Dla terenu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo - jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na min. 4 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

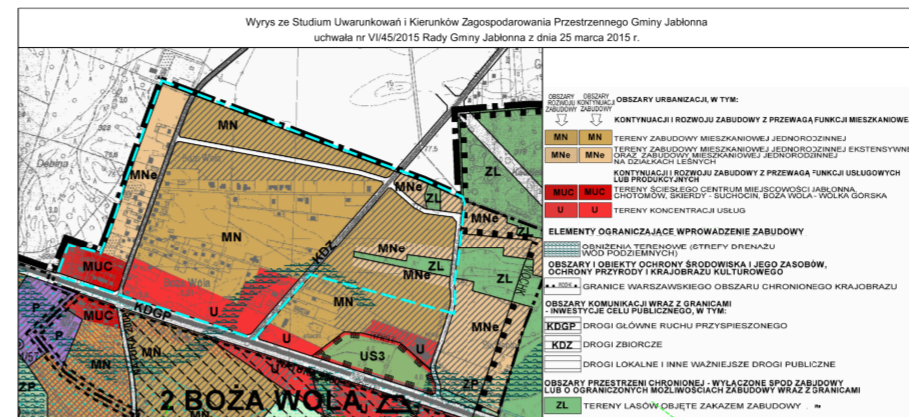
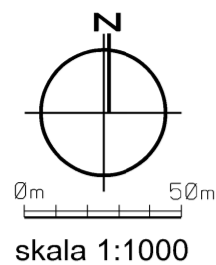
**§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna

**Wojciech Nowosiński**

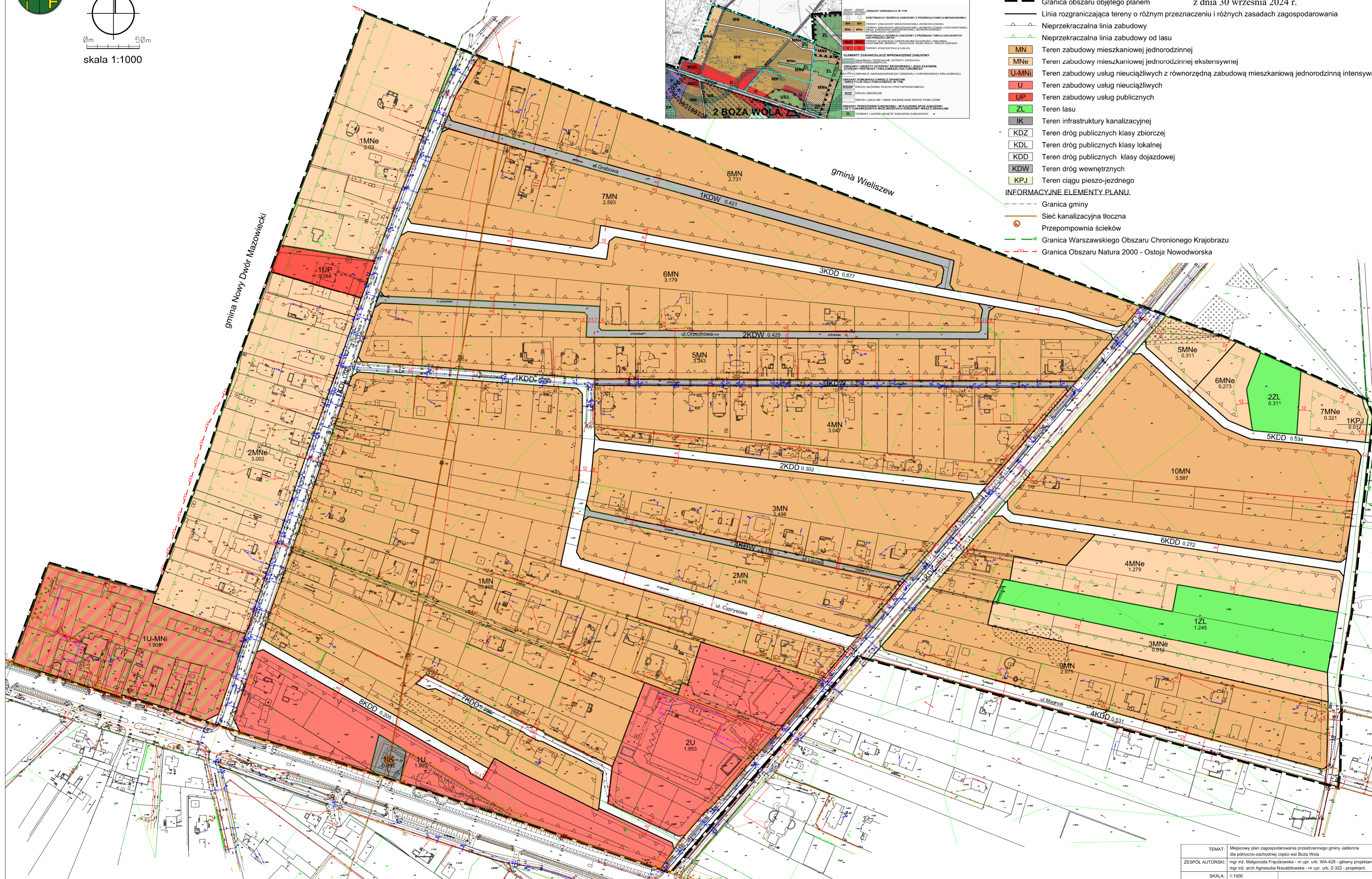


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/64/2024  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 30 września 2024 r.

- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
  - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNe Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
  - U-MNi Teren zabudowy usług nieuciążliwych z równorzędną zabudową mieszkaniową jednorodziną intensywną
  - U Teren zabudowy usług nieuciążliwych
  - UP Teren zabudowy usług publicznych
  - ZL Teren lasu
  - IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej
  - KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
  - KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDW Teren dróg wewnętrznych
  - KPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego
- INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU.**
- Granica gminy
  - Sieć kanalizacyjna tłoczna
  - Przepompownia ścieków
  - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - Granica Obszaru Natura 2000 - Ostoja Nowodworska



TEMAT: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola

ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - główny projektant  
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - projektant

SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/64/2024

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 północno-zachodniej części wsi Boża Wola

| Lp. | 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  |
| 1.  | 04.12.2023        | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy                                  | Wniosek o wykup terenu pod planowaną w nowym planie drogę 8KDD (poprzedni plan 1KDD) w celu dojazdu do położonych tam działek i rozwoju tego terenu.   |  | Teren 8KDD   |  | X                      |                            | X                      | Wniosek nie dotyczy ustaleń planu, a procedury możliwej dopiero po wejściu w życie planu miejscowego.   |
| 2.  | 14.12.2023        | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy                                  | Wniosek o ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej w wysokości 60 % powierzchni działki budowlanej (zamiast projektowanego wskaźnika 70%).   | dz. ew. nr 68/4                                  | Teren 4.MNe  |  | X                      |                            | X                      | Wniosek nie jest zgodny z wytycznymi Studium gminy Jabłonna. Sąsiadujące tereny mogły mieć zaadaptowane większe wskaźniki z obowiązującego planu, działka 68/4 zgodnie z obecnie obowiązującym planem i studium ma pbc 70%. |
| 3.  | 14.12.2023        | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy                                  | Wniosek o usunięcie z rysunku oraz treści planu miejscowego ustaleń dotyczących „nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu”, w taki sposób, aby dozwolona odległość linii zabudowy od lasy była wyznaczana jedynie na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego. | dz. ew. nr 68/4                                  | Teren 4.MNe  |  | X                      |                            | X                      | Wskazanie linii zabudowy od lasu nie ogranicza możliwości lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, wyjaśnia to definicja „nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu” zawarta w planie.                    |

|    |            |  |   |                 |                                |  |   |  |   |  |
|----|------------|--|---|-----------------|--------------------------------|--|---|--|---|--|
| 4. | 14.12.2023 | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy | Wniosek o przeznaczenie działki w całości jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (również w zakresie terenu użytku LsV znajdującego się na działce 68/5)                          | dz. ew. nr 68/5 | 4.MNe,<br>1.ZL                 |  | X |  | X | Wniosek nie jest zgodny z wytycznymi Studium gminy Jabłonna oraz przepisami z zakresu ochrony gruntów leśnych.   |
| 5. | 22.12.2023 | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy | Wniosek o zmianę położenia drogi. Zmiany o jakie wnioskuje przedstawia załącznik graficzny nr 1, 2, 3. Droga to odbicie lustrzane ul. Orzechowej znajdującej się na działce sąsiadującej nr 27. | dz. ew. 26      | Teren<br>6.MN,<br>3KDD<br>2KDW |  | X |  | X | Droga została zwężona do 8m i w części przeprojektowana zgodnie z wnioskiem. Nie jest możliwe zrezygnowanie z jej włączenia do ul. Klonowej, gdyż ciągłość układu drogowego jest narzucona w wytycznych Studium gminy Jabłonna. Droga będzie stanowić jedną z głównych dróg publicznych spinających ulicę Dębową z ulicą Klonową i dalej z ulicą Leśną na końcu wsi Boża Wola. |
| 6. | 22.12.2023 | Osoby fizyczne<br>Adresy w aktach sprawy | Wniosek o odstąpienie od opłaty adiacenckiej oraz planistycznej w zamian za przekazanie gruntu pod drogę.   | dz. ew. 26      |                                |  | X |  | X | Wniosek nie dotyczy ustaleń planu i dotyczy procedur po wejściu w życie planu miejscowego.   |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/64/2024  
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. z 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, wyznaczony jest również teren pod zabudowę usług publicznych.

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 V/64/2024

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**