

Projekt

z dnia 14 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 25 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XV/203/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjętego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

¹⁾Zmiana wynika z Dz. U z 2024r. poz. 1572.

urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;

- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi administracji, bezpieczeństwa publicznego, sakralne, oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, nauki, łączności, opiekuńczo-wychowawcze oraz domy pomocy społecznej;
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 6) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 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 oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **UP** – teren usług publicznych;
- 6) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu:
 - a) w odległości 5,0 m, 6,0 m od terenu KD-L,
 - b) w odległości 5,0 m, 6,0 m od terenów KD-D,
 - c) w odległości 6,0 m, 12,0 m, 12,2 m od granicy terenu objętego planem,
 - d) na terenach 3MN,U, 4MN,U, 2MW/U i 1UP po linii rozgraniczającej tereny będące jednocześnie granicą planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem §13 ust. 2.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 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 zieleń, 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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, MW/U jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

§ 12. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie, funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
 - a) remont,
 - b) przebudowę,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - d) rozbudowę lub nadbudowę,
 - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy.

§ 13. 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.

§ 14. 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

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

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami: KD-L, KD-D;
- 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) zakończenie placem do zawracania samochodów o minimalnym promieniu 6,0 m nieprzelotowych dojazdów w formie sięgaczy o długości większej niż 80,0 m.

§ 18. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, jednak nie mniej niż 1,5 miejsca na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej, wliczając w to garaż;
- 3) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty urządzenie nie mniej niż 5 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych;
- 5) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury urządzenie nie mniej niż 20 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla usług zdrowia i opieki społecznej urządzenie nie mniej niż 25 miejsc na 100 łóżek oraz nie mniej niż 5 miejsc na 10 zatrudnionych;
- 7) w usługach turystyki: hotelach i punktach gastronomicznych urządzenie nie mniej niż 40 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub hotelowych;
- 8) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej.

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.

§ 19. 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 obowiązującą w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy usługowej, dla usług nieuciążliwych, dla usług publicznych, 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

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

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 40 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 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 15 kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §21;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §21;
- 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.

§ 21. 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

§ 22. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1MN, 2MN i 3MN.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 11,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla terenu 1MN;
 - b) 10,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla terenów 2MN i 3MN;
 - c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

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:

- 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
- 2) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dach płaski.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% 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) 800,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 400,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, dla części terenów 1MN i 2MN położonych zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych ustala się:

- 1) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,8 m.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1MN z terenów dróg 1KD-L, 1KD-D i z drogi zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 2) dla terenu 2MN z terenów dróg 1KD-L, 1KD-D i 2KD-D;
- 3) dla terenu 3MN z terenów dróg 1KD-D i 2KD-D.

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 §8-10.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 23. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1MN,U** i **2MN,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 13,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych i budynków usługowych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

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

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

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% 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) 800,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 400,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, dla części terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych ustala się:

- 1) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych na minimalną wysokość – 0,8 m.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1MN,U z terenu drogi 1KD-L;
- 2) dla terenu 2MN,U z terenów dróg 1KD-L i 2KD-D.

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 §8-10.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 24. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **3MN,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

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

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

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,8;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, dla części terenu położonego zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych ustala się:

- 1) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych na minimalną wysokość – 0,8 m.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 1KD-D i z dróg zlokalizowanych poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

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 §8-10.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 25. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **4MN,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 10,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych i budynków usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - b) 11,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych i budynków usługowych w układzie szeregowym;

c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

4) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

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

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
- 2) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dach płaski.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% 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) 750,0 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) 500,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 500,0 m² dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - a) 15,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
 - b) 8,0 m dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 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 obsługę z terenu drogi 1KD-D i z drogi zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

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 §8-10.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 26. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1MW/U i 2MW/U**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterze budynku zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy;

2) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 13,0 m budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych,

b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

3) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

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

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 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% 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 500,0 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;

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

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

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) dla terenu 1MW/U z terenów dróg 2KD-D i 3KD-D;

2) dla terenu 2MW/U z terenu drogi 2KD-D i z dróg zlokalizowanych poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6-7;

13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 27. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **1U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 13,0 m;

2) dach:

a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) płaski.

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

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,5;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

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

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

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500,0 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 28,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;

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

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

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi 3KD-D i z drogi zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6-7;

11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 28. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony symbolem **1UP**.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne.

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 13,0 m dla budynków usług publicznych i usług,

b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

2) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

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

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 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% 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 500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10,0 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 dojazdu.

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 dróg zlokalizowanych poza granicami planu zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

12. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

13. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6-7;

14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 29. 1. Wyznacza się na rysunku planu teren oznaczony 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: od 12,0 m do 15,9 m.

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

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

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6-7;

7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

§ 30. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D.**

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

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

1) dla terenu 1KD-D od 8,0 m do 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

3) dla terenu 3KD-D od 6,0 m do 8,1 m z lokalnymi poszerzeniami;

4) dla terenu 4KD-D do 2,4 m, stanowiąca część pasa drogowego.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zielen przydrożną.

5. Na terenach ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6-7;

7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w §8-10.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §17-19.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna



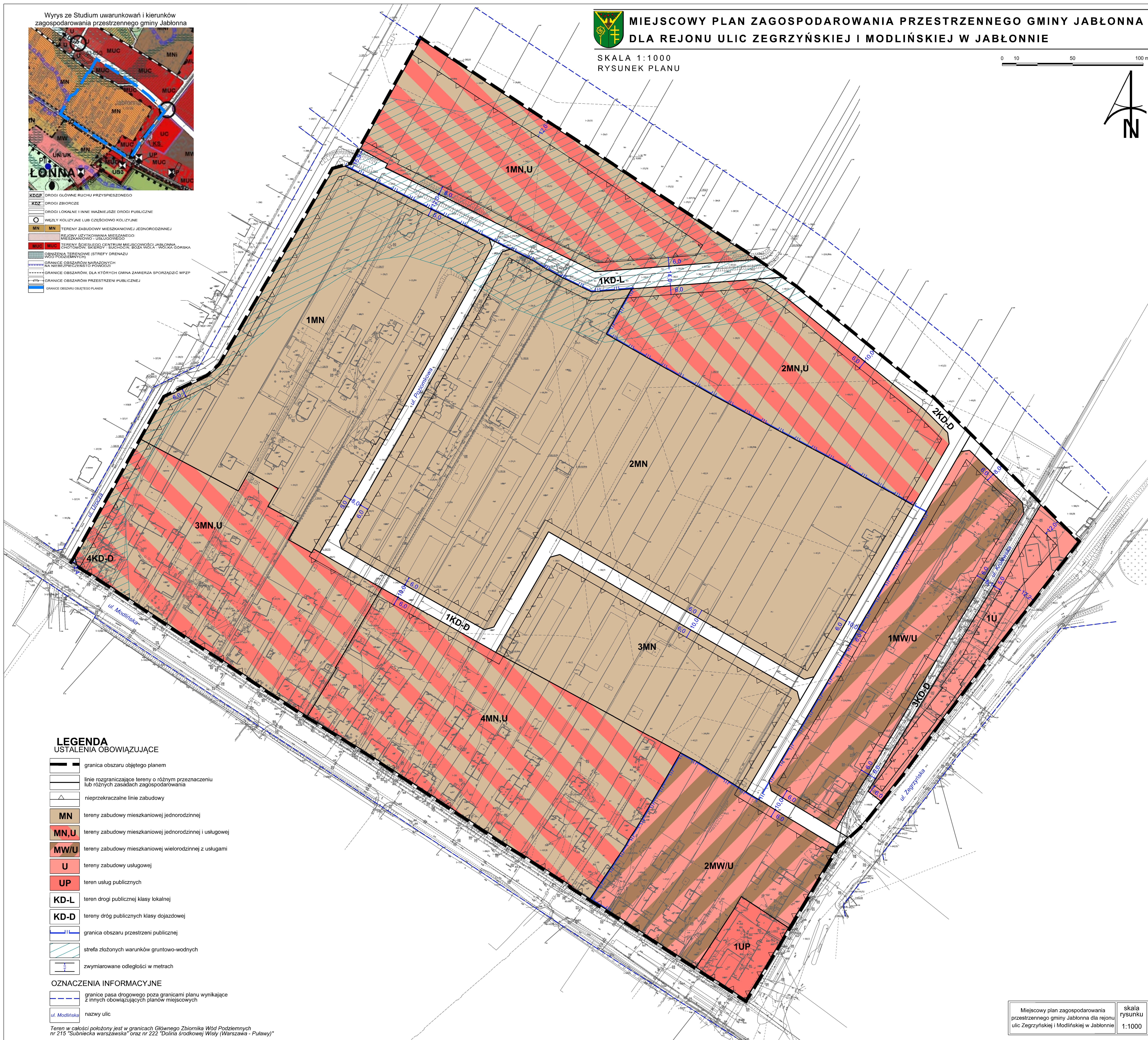
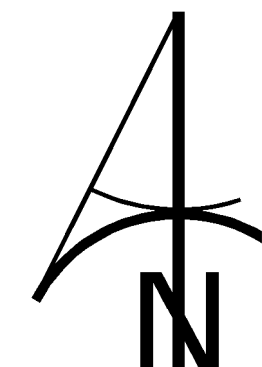
- KDGP DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE I INNE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE
- WZĘDY KOLIZYJNE LUB CZĘŚCIOWO KOLIZYJNE
- MN MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MUC MUC TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MW/U MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- KD-L KD-L TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D KD-D TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- GRANICE TERENÓW (STREFY DRENARU WÓD PODZIEMNYCH)
- GRANICE OBSZARÓW NAHAŻONYCH (NA NIWI PRZECIENIEG POWODZI)
- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- GRANICE OBSZARÓW PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICE OBSZARU OBRĘTU PLANU



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC ZEGRZYŃSKIEJ I MODLIŃSKIEJ W JABŁONNIE

SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU

0 10 50 100 m



LEGENDA USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCE

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U tereny zabudowy usługowej
- UP teren usług publicznych
- KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- granicę obszaru przestrzeni publicznej
- strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych
- zwymerowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granicę pasa drogowego poza granicami planu wynikającą z innych obowiązujących planów miejscowych
- ul. Modlińska nazwy ulic

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

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu
ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie

skala
rysunku
1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Gminy Jabłonna
 z dnia 25 listopada 2024 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 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1.	19.01.2022	Osoba fizyczna	1. Brak zgody na drogę dojazdową na działce. Propozycja poszerzenia istniejącej ul. Zacisze.	Dz. nr 420/1, 355/1	2MN, 3MN,U, 1KD-D,		x		x	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Droga 1KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości uwzględnienia poszerzenia ul. Zacisze.

			2. Dokończenie kanalizacji w centrum Jabłonnej oraz wodociągu wzdłuż ul. Modlińskiej.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowo. Ustalenia planu dopuszczają realizację sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, jednak harmonogram ich realizacji nie jest przedmiotem planu.
2.	19.01.2022	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie gruntów oznaczonych symbolem 2U, pod zabudowę wielorodzinną (1MW.U), co po pierwsze jest zgodne ze studium, a po drugie przyczyni się do faktycznego rozwoju tych terenów.	Dz. nr 407/5, 407/6	2MN, 3MN, 2MN,U, 2KD-D		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Wniosek niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
			2. W przypadku nieuwzględnienia wniosku z pkt. 1) powyżej, proszę o pozostawienie na terenach oznaczonych w Planie projektu symbolem 2U, obecnie obowiązującego przeznaczenia gruntu tj. pozostawienie możliwości zabudowy tych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne (odpowiednik dzisiejszego 39 MNi/U).							

										Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.
			3. Na terenach oznaczonych symbolem 2MN/U pozostawienie aktualnie obowiązującej minimalnej wielkości działki przy zabudowie szeregowej tj. 400 m ² .							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Lokalizacja zabudowy szeregowej jest niezasadna z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie.</p>
			4. Na terenach oznaczonych symbolem 3MN pozostawienie aktualnie obowiązującej możliwości zabudowy działki w układzie szeregowym.							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Lokalizacja zabudowy szeregowej jest niezasadna z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby</p>

										iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie.
3.	18.01.2022	Osoba fizyczna	Brak zgody na drogę dojazdową 1KD-D (obecnie 2KD-D).	Dz. nr 426/2	2KD-D					<p>Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Lokalizacja nowej drogi i jej włączenia w ul. Zegrzyńską stanowi rozwiązanie optymalne z uwagi na istniejące skrzyżowanie oraz układ istniejącej zabudowy.</p>
4.	11.01.2022	Osoba fizyczna	1. Rozszerzenie terenu 1MWU na działki 425, 424/11.	Dz. nr 425, 424/11	1MW/U, 3KD-D					<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie części dz. nr 424/11 z następującą argumentacją:</p> <p>Część działki nr 424/11 zlokalizowana jest poza granicami planu a kolejna części została przeznaczona pod rozbudowę układu komunikacyjnego z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej wzdłuż planowanej obwodnicy.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w</p>

										związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.
			2. Wyznaczenie na obszarze działki 425 oraz części działki 424/11 dominanty architektonicznej.							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ustalenia SUIKZP gminy Jabłonna nie wskazują na możliwość realizacji dominant architektonicznych na obszarach MUC.</p>
			3. Rezygnacja ze zmiany drogi 4KD-D (obecnie 3KD-D), o nazwie ulica Królewska, z planowanej dwukierunkowej na drogę jednokierunkową oraz przywrócenie jej ciągłości poprzez połączenie z drogą lokalną ulicy Zegrzyńskiej, poprzez wykorzystanie terenu działki 500/8, zarezerwowanego w poprzednich opracowaniach na ten cel.							<p>Nie uwzględniono części uwagi w części dotyczącej połączenia drogą ul. Królewskiej i ul. Zegrzyńskiej z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>

5.	11.01.2022	Osoba fizyczna	1. Rozszerzenie terenu 1MWU na działki 425, 424/11.	Dz. nr 425, 424/11	1MW/U, 3KD-D					<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie części dz. nr 424/11 z następującą argumentacją:</p> <p>Część działki nr 424/11 zlokalizowana jest poza granicami planu a kolejna części została przeznaczona pod rozbudowę układu komunikacyjnego z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej wzdłuż planowanej obwodnicy.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>
			2. Wyznaczenie na obszarze działki 425 oraz części działki 424/11 dominanty architektonicznej.							

			3. Rezygnacja ze zmiany drogi 4KD-D (obecnie 3KD-D), o nazwie ulica Królewska, z planowanej dwukierunkowej na drogę jednokierunkową oraz przywrócenie jej ciągłości poprzez połączenie z drogą lokalną ulicy Zegrzyńskiej, poprzez wykorzystanie terenu działki 500/8, zarezerwowanego w poprzednich opracowaniach na ten cel.			X	X		X	<p>Nie uwzględniono części uwagi w części dotyczącej połączenia drogą ul. Królewskiej i ul. Zegrzyńskiej z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>
6.	11.01.2022	Osoba fizyczna	1. Rozszerzenie terenu 1MWU na działki 425, 424/11.	Dz. nr 425, 424/11	1MW/U, 3KD-D	X	X		X	<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie części dz. nr 424/11 z następującą argumentacją:</p> <p>Część działki nr 424/11 zlokalizowana jest poza granicami planu a kolejna części została przeznaczona pod rozbudowę układu komunikacyjnego z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej wzdłuż planowanej obwodnicy.</p>

										Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.	
			2. Wyznaczenie na obszarze działki 425 oraz części działki 424/11 dominanty architektonicznej.							X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ustalenia SUIKZP gminy Jabłonna nie wskazują na możliwość realizacji dominant architektonicznych na obszarach MUC.</p>
			3. Rezygnacja ze zmiany drogi 4KD-D (obecnie 3KD-D), o nazwie ulica Królewska, z planowanej dwukierunkowej na drogę jednokierunkową oraz przywrócenie jej ciągłości poprzez połączenie z drogą lokalną ulicy Zegrzyńskiej, poprzez wykorzystanie terenu działki 500/8, zarezerwowanego w poprzednich opracowaniach na ten cel.							X	<p>Nie uwzględniono części uwagi w części dotyczącej połączenia drogą ul. Królewskiej i ul. Zegrzyńskiej z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w</p>

										związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.	
7.	20.12.2021	Osoba fizyczna	Brak zgody na drogę dojazdową 3KD-D (obecnie 2KD-D) na odcinku prostopadłym do ul. Modlińskiej.	Dz. nr 416/1, 415/5, 415/7	2KD-D				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.
8.	14.12.2021	Osoba fizyczna	Brak zgody na drogę dojazdową 3KD-D (obecnie 2KD-D) na odcinku prostopadłym do ul. Modlińskiej.	Dz. nr 416/2	2KD-D				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.
9.	20.01.2022	Osoba fizyczna	1. Brak oznaczenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego całorocznego na działce nr 405/6. Pozwolenie na budowę zostało wydane 23 września 2021 r. przez Starostwo Powiatowe w Legionowie. Przesunięcie przebiegu drogi 1KD-D w tym miejscu o około 15 m.	Dz. nr 405/6	2MN/U, 4MN/U, 2MN, 3MN, 1DK-D, 2KD-D				X	X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie oznaczenia budynku w trakcie budowy z następującą argumentacją: Projekt planu sporządzany jest na mapie zasadniczej uzyskanej na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej. Wzmiankowany budynek jest w trakcie budowy.

			4. Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego 2U na przeznaczenie MN/U.							<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą argumentacją:</p> <p>Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>
			5. Uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których							<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura”.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>

			<p>działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny".</p> <p>6. Uzupełnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych".</p>								
10.	20.01.2022	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie gruntów oznaczonych symbolem 2U, pod zabudowę wielorodzinną (1MW.U), co po pierwsze jest zgodne ze studium, a po drugie przyczyni się do faktycznego rozwoju tych	Dz. nr 407/7	2MN/U, 4MN/U, 2MN, 3MN, 1DK-D, 2KD-D						<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Cześć uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu w §201 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).</p>
											<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wniosek niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>

			terenów.						przestrzennego gminy Jabłonna.
			2. W przypadku nieuwzględnienia wniosku z pkt. 1) powyżej, proszę o pozostawienie na terenach oznaczonych w Planie projektu symbolem 2U, obecnie obowiązującego przeznaczenia gruntu tj. pozostawienie możliwości zabudowy tych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne (odpowiednik dzisiejszego 39 MNi/U).			X		X	<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą argumentacją:</p> <p>Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>
			3. Na terenach oznaczonych symbolem 2MN/U pozostawienie aktualnie obowiązującej minimalnej wielkości działki przy zabudowie szeregowej tj. 400 m ² .				X	X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Lokalizacja zabudowy szeregowej jest niezasadna z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną</p>

										powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie.
			4. Na terenach oznaczonych symbolem 3MN pozostawienie aktualnie obowiązującej możliwości zabudowy działki w układzie szeregowym.							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Lokalizacja zabudowy szeregowej jest niezasadna z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie.</p>
11.	20.01.2022	Osoba fizyczna	1. Uzupelnienie rysunku projektu planu miejscowego o dorysowanie wzdłuż wschodniej granicy mojej działki ewid. nr 412/2 nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 metrów od wschodniej granicy działki.	Dz. nr 412/2	4MN/U, 3MN, 1DK-D					<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ustalanie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę nie ma uzasadnienia. Odległość budynków od granic</p>

									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 ze zm.).
			2. Przeprojektowanie przebiegu projektowanej drogi 3KD-D (oddzielającej teren 2U od terenu 3MN na odcinku wschód-zachód) w ten sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D doprowadzał do obwodnicy Jabłonna.						X
			4. Uzupelnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości						X
									<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Cześć uwagi bezprzedmiotowa. Wskazana droga na późniejszym etapie procedury planistycznej została zlikwidowana</p> <p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura”.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>

			środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny".							
12.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Brak zgody na drogę dojazdową 1KD-D	Dz. nr 426/2	1KD-D		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.
13.	20.01.2022	Osoba fizyczna	1. Usunąć drogę 3KD-D (aktualnie 2KD-D) z dz. 416/1.	Dz. nr 416/1	2MW/U, 2MN, 2KD-D		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.
			2. Drogę 3KD-D (aktualnie 2KD-D) zaprojektować z dojazdem do ul. Zegrzyńskiej.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.
			3. Szerokość dojazdu: do 1-4 działek ustalić min, 5m. do 5 i 6 działek min. 6m, powyżej 6 działek min. 8m.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Przyjęte ustalenia w ocenie organu

									planistycznego są optymalne dla zaspokojenia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Zaproponowane szerokości są zbyt wąskie dla przeniesienia ruchu z nowo uruchamianych terenów inwestycyjnych.
			4. Dla 2MW/U dopuścić minimalna szerokość działki (15 m) pomniejszoną o 10%.				X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa.
			5. Dopuszczyć realizację kondygnacji podziemnych do głębokości 1,5m poniżej poziomu gruntu.				X	X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych. Część uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu na terenie 2MW/U i części terenu 2MN w granicach działki 416/1 nie określają zasad realizacji kondygnacji podziemnych i nie ma podstaw do regulowania tego aspektu.
14.	21.01.2022	Urząd Gminy Jabłonna Wydział Inwestycji Ul. Modlińska 152	1. Zawężenie pasa przeznaczonego pod układ dróg I.KDGP i 17. KDD - obecnie procedowane jest postępowanie na wybór	Tekst i rysunek planu	1KD-D, 2KD-D, 3KD-D		X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi

		05-110 Jabłonna	<p>Wykonawcy projektu dalszej części obwodnicy Jabłonna, układ dróg widniejący dotychczas w MPZP był przez gminę wnioskowany jako do realizacji w ramach budowy obwodnicy przez MZDW.</p> <p>2. Wyprowadzenie ruchu z całego terenu objętego projektowanym planem u zbiegu ulic Królewskiej i Zegrzyńskiej sparaliżuje ruch na skrzyżowaniu Zegrzyńska - Modlińska. Budowa obwodnicy ma na celu odciążenie centrum Jabłonna, natomiast układ dróg zaplanowany w procedowanym MPZP zniweluje skutecznie potencjalne skutki odciążenia. Jeśli układ taki miałby pozostać należy zabezpieczyć miejsce na rondo umożliwiające ruch w kierunku obwodnicy.</p>						<p>komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.</p> <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Włączenie 1KDD do ul. Zegrzyńskiej jest zasadne, gdyż jest to jedno z ostatnich miejsc pozwalających na skomunikowanie wnętrza obszaru objętego projektem planu. Włączenie to będzie skorelowane z ul. Żłotej Renety po drugiej stronie ul. Zegrzyńskiej. W pozostałym zakresie odpowiedź jak dla pkt 1.</p>
15.	21.01.2022	Osoby fizyczne	<p>1. Przeprojektowanie przebiegu projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) w ten sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) doprowadzał do obwodnicy Jabłonna.</p>	Tekst i rysunek planu	1U, 1KD-L, 2KD-D,				<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 2KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p>

			3. Uzupelnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych”.							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Cześć 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 ze zm.).</p>
			4. Uzupelnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne”.							<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania naziemnych sieci infrastruktury technicznej.</p>
			5. Uzupelnienie o zapis w			X	X		X	Nie uwzględniono części

			<p>„słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny”.</p>						<p>uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura”.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>	
			<p>6. Uzupelnienie - tam gdzie określone są parametry dróg dojazdowych (wewnętrznych) przy ustalaniu „zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji” - o zapis: „ustala się obowiązek wydzielania placów do zawracania na zakończeniu dojazdów, do więcej niż dwu działek budowlanych, o promieniu minimum 6 metrów”.</p>						<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „do więcej niż dwu działek budowlanych”.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>	
16.	21.01.2022	Osoby fizyczne	1. Całkowita likwidację przebiegu	Dz. nr 419/2, 419/15	2KD-D, 1MW/U,	X	X		X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą</p>

			zaprojektowanej publicznej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) na odcinku północ-południe.		2MW/U					argumentacją: Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.
			2. Powiększenie terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW/U o teren stanowiący wschodnią część 2U.						X	<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą argumentacją:</p> <p>Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>
			3. Rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolami 1MW/U i 2MW/U o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.						X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna stanowią różne sposoby zagospodarowania</p>

										terenu, których łączenie może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych.
17.	21.01.2022	Osoby fizyczne	1. Przeprojektowanie przebiegu projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) w ten sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) doprowadzał do obwodnicy Jabłonna.	Tekst i rysunek planu	2KD-D, 1MW/U, 2MW/U					<p>nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p>
			2. Powiększenie terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW/U o teren stanowiący wschodnią część 2U.							<p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą argumentacją:</p> <p>Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.</p> <p>Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.</p>

			3. Rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolami 1MW/U i 2MW/U o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.							X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna stanowią różne sposoby zagospodarowania terenu, których łączenie może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych.
			4. Uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny”.							X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura”. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.
18.	21.01.2022	Osoby fizyczne	1. Zmianę lokalizacji projektowanej drogi oznaczonej na rysunku Projektu MPZP symbolem	Tekst i rysunek planu	2MN, 3MN, 1KD-D					X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:

			2KDD (aktualnie częściowo 1KD-D).						Wyznaczony na etapie późniejszych prac planistycznych przebieg drogi 1KD-D jest optymalny i niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.
			2. Zmianę funkcji całego terenu przeznaczonego do scalenia na zgodny z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: MNi/U						<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Intensyfikacja zabudowy w kierunku formy szeregowej jest niezasadne z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawałnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie.</p>
19.	24.01.2022	Osoba fizyczna	1. Plan w sposób niewystarczający zapewnia połączenie obszaru w centrum Jabłonny z ulicą Modlińską. Należy rozważyć zlokalizowanie dróg łączących wskazany	Tekst i rysunek planu	-				<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz przepisy odrębne w zakresie odległości</p>

		<p>obszar z ulicą Modlińską czy to przez:</p> <p>a. Poszerzenie ulicy Zacisze</p> <p>b. Wyznaczenie nowej drogi</p> <p>c. Ulice jednokierunkowe</p>							<p>skrzyżowań dróg publicznych nie ma możliwości lokalizacji nowych dróg publicznych. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości poszerzenia ul. Zacisze. Ustalenia w zakresie dróg jednokierunkowych stanowią element inżynierii ruchu i wykraczają poza zakres planu miejscowego.</p>
		<p>2. Plan, z uwagi na zlokalizowanie w swojej północnej części opracowania terenów usługowych, powinien zachować dotychczasowy przebieg drogi o oznaczeniu 6KDL i 7KDD.</p>						X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Brak dróg o symbolach 6.KDL i 7KDD w projekcie.</p>
		<p>3. W Planie powinien być również uwzględniony obecny układ komunikacyjny obsługujący nieruchomości w tym obszarze z ulicą Modlińską.</p>						X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ad. 3. Ustalenia planu nie wpływają na likwidację istniejących dojazdów do działek od strony ul. Modlińskiej.</p>
		<p>4. Plan powinien również uwzględnić układ komunikacyjny zlokalizowany po południowej stronie ulicy Modlińskiej aby zapewnić spójny układ dróg lokalnych.</p>						X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości nawiązania do układu</p>

			5. Obszar objęty Planem w dużej części stanowią tereny zielone, gdzie występują zwierzęta, wobec czego należało by rozważyć uwzględnienie np. zielonych przejść zwłaszcza w przypadku powstania 1KD-GP.							dróg po południowej stronie ul. Modlińskiej.
										Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych. Obszar objęty opracowaniem, zarówno w projekcie jak i obowiązującym planie, przeznaczony jest pod zainwestowanie w związku z czym utraci swój otwarty charakter. Obwodnica Jabłonnej zlokalizowana jest poza granicami opracowania a lokalizacja przejść dla zwierząt stanowi element inżynierii ruchu i wykraczają poza zakres planu miejscowego
20.	24.01.2022	Osoba fizyczna	1. Przeprojektowanie przebiegu projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) w ten sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) doprowadzał do obwodnicy Jabłonnej.	Tekst i rysunek planu	3KD-D					Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.
			2. Uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, w							Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i

		szczegółności takie jak: handel detaliczny, gastrosomia, 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 jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny".							rozrywka, biura". Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.		
		3. Uzupelnienie tam gdzie określone są parametry dróg dojazdowych (wewnętrznych) przy ustalaniu „zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji" - o zapis: „ustala się obowiązek wydzielania placów do zawracania na zakończeniu dojazdów, do więcej niż dwu 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.
		4. Uzupelnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych,							X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Cześć uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu

			atestowanych zbiorników bezodpływowych".							<p>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 ze zm.).</p>	
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU											
21.	17.04.2023	Osoba fizyczna	Brak zgody na drogę 1KD-D przebiegającą przez działki.	Dz. nr 370/6, 370/7, 370/8	2MN, 4MN,U, 1KD-D				X	X	<p>Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Droga 1KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.</p>
22.	24.04.2023	Osoba fizyczna	1. Uzupelnienie projektu planu o zapis: - KD-L jako teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, - KD-D jako teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej.	Tekst i rysunek planu	-				X	X	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ustalenia w zakresie dróg publicznych są zgodne z §4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego</p>

										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 w słowniczku pojęć: „infrastruktura techniczna — należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne” lub zrezygnowanie z zamieszczenia w "słowniczku pojęć" definicji "infrastruktury technicznej".						X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania naziemnych 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.
23.	10.05.2023	Osoby fizyczne	2. Przedłużenie drogi 3KD-D wzdłuż projektowanej drogi klasy GP do ronda przy ul. Zegrzyńskiej.	1U	1U					<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.</p>
24.	25.05.2023	Osoby fizyczne	1. Zmianę przeznaczenia terenu 3MN na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	Tekst i rysunek planu	2MN, 3MN					<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Projekt planu zakłada ograniczenie możliwości lokalizowania usług we wnętrzu układu, czyli na terenach 1MN, 2MN, 3MN w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Jako tereny preferowane dla funkcji usługowej wskazane są tereny położone przy głównych trasach komunikacyjnych</p>

			2. Zmianę przeznaczenia terenu 2MN na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.							(istniejących i projektowanych). Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	
25.	26.05.2023	Osoba fizyczna	1. "Uważam drugie wyłożenie planu za bardzo sensowna, opracowanie urbanistyczne za logiczne i jak najbardziej akceptowalne. (...) Niemniej, korzystając z okazji przedstawiam kilka uwag."	Dz. nr 405/6	2MN,U, 4MN/U, 2MN, 3MN, 1KD-D, 2KD-D				X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa - nie zawiera wniosków / uwag do projektu planu.
			2. "(...) obszar zaznaczony jako 3MN powinien zdecydowanie pozostać jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez funkcji usługowej."						X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa - nie zawiera wniosków / uwag do projektu planu.
			3. "Uważam, że już na tym etapie konieczne będzie zaprojektowanie ekranów przy obwodnicy terenu. (...)"						X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa - ustalenia w zakresie ekranów przy obwodnicy wykraczają poza ustawowy zakres planu miejscowego.

			4. "(...) przeprojektować przebieg projektowanej drogi 3KD-D w ten sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D doprowadzał do obwodnicy Jabłonny (w rejon ronda drogi 1KD-GP). (...)"				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Włączenie dodatkowej drogi do ronda, równoległe do drogi klasy GP, może negatywnie wpłynąć na przepustowość projektowanego układu.
			5. "Jednocześnie informuję, że na działce (405/6) powstał dom jednorodzinny (...).				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa - nie zawiera wniosków / uwag do projektu planu.
26.	25.05.2023	Osoba fizyczna	Zmiana planu w taki sposób, aby drogi nie przebiegały przez wskazane z działki z uwagi na prowadzoną działalność rolniczą.	Dz. nr 355/1, 420/1	1KD-D, 2KD-D		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Drogi 1KD-D i 2KD-D są niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania

										zgodnie z tym planem (...)", ale polityka przestrzenne gminy jest ukierunkowana na wyłączenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy nierolniczej.
27.	26.05.2023	Osoba fizyczna	1. Usunięcie drogi 2KD-D z dz. nr 416/1.	Tekst planu i dz. nr 499/11 i 499/13	2U, 2KD-L					Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego.
			2. Drogę 2KD-D przedłużyć do ul. Zegrzyńskiej równoległe do projektowanej drogi klasy GP.							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Przedłużenie drogi 2KD-D i włączenie do ronda, równoległe do drogi klasy GP, może negatywnie wpłynąć na przepustowość projektowanego układu.
			3. Dla 3MN/U, 2MN, 3MN dopuścić w uzasadnionych przypadkach zwężenie o 10% szerokości minimalnego frontu działki.							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa.
			4. Dopuszczyć realizacje							Nie uwzględniono części

			kondygnacji podziemnych do głębokości 1,5 m.						uwagi z następującą argumentacją: Zakaz realizacji kondygnacji podziemnych dotyczy wyłącznie części terenów położonych w granicach strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych, których lokalizacja wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
			5. Usunąć nakaz wznoszenia parteru na min. 80 cm.				X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Nakaz wnoszenia parteru dotyczy wyłącznie części terenów położonych w granicach strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych, których lokalizacja wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
28.	22.01.2024	Osoba fizyczna	1. Planowany podział działki 420/1 i 355/1 na dwie części poprzez poprowadzenie drogi 1KD-D jest	Dz. nr 355/1	2MN, 3MN,U, 1KD-D, 2KD-D		X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Drogi 1KD-D i 2KD-D są

			nieodpowiedni. Taka koncepcja może negatywnie wpłynąć na funkcjonalność i wartość nieruchomości, a także utrudnić efektywne korzystanie z przestrzeni. Znaczna część działki 420/1 jest wykorzystywana do uprawy roli, co pozbawiłoby dochodu.							niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów: zaspokajają interes publiczny w zakresie zapewnienia dostępności komunikacyjnej i inżynierskiej. Jednocześnie podnoszą wartość terenów, do których obecnie nie ma dostępu i nie są rozwijane inwestycyjnie. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)". Niemniej polityka przestrzenna Gminy jest ukierunkowana na przekształcenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy rolniczej, o charakterze docelowo miejskim.
			2. Planowana budowa drogi przez działkę 355/1, na której obecnie znajduje się istniejący budynek –szklarnia rolnicza, budzi poważne							<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Droga 1KD-D jest</p>

			<p>obawy. Obiekt ten ma betonowe fundamenty, posiada piwnicę i jest podłączony do indywidualnego ujęcia wody, które ciągnie się przez całą działkę, aż do bud. mieszkalnego przy ul. Modlińskiej, a także do sieci elektroenergetycznej. Obiekt ten jest ciągle wykorzystywany.</p>							<p>niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów: zaspokajają interes publiczny w zakresie zapewnienia dostępności komunikacyjnej i inżynierskiej. Jednocześnie podnoszą wartość terenów, do których obecnie nie ma dostępu i nie są rozwijane inwestycyjnie. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)". Niemniej polityka przestrzenna Gminy jest ukierunkowana na przekształcenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy nierolniczej, o charakterze docelowo miejskim.</p>		
			<p>3. Plan określa przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną z usługami w miejscu oznaczonym na mapie 2MW/U, uważam że</p>	Dz. nr 420/1	2MW/U				x		x	<p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Przyjęte ustalenia są</p>

			bardziej adekwatna w tym miejscu byłaby zabudowa jednorodzinna z usługami, gdyż obszar ten charakteryzuje się głównie domami jednorodzinnymi, a zatem inny typ zabudowy mógłby zaburzać estetykę i spójność tego miejsca, oraz prowadzić do problemów ze wzmożonym natężeniem ruchu i parkowaniem.						zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)". Niemniej polityka przestrzenna Gminy jest ukierunkowana na przekształcenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy nierolniczej, o charakterze docelowo miejskim.	
IV WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
29.	31.05.2024	Osoba fizyczna	1. Usunięcie drogi 2KD-D z łki ew. /1.	dz. ew. nr 416/1, 415/5, 415/7 Jabłonna	2MN, 3MN, 2MN,U, 2MW/U, 1KD-D, 2KD-D		x		x	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów. Pozwala na skomunikowanie i uzbrojenie wnętrza obszaru planu, pozbawionego dotychczas dojazdu i mediów.

			2. Drogi 2KD-D, 3KD-D zaprojektować z do . Zegrzyńskiej tak jak przebiega obecnie na zagospodarowania przestrzennego droga 17KD-D.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Nie ma możliwości przedłużenia drogi 3KD-D i włączenia do ronda, równoległe do drogi klasy GP, z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na rondzie i dojazdach do ronda.
			2. Dla 2MN, 3MN, 2MW/U dopuścić realizację kondygnacji poziomych do głębokości 1,5 m poniżej poziomu .				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Zakaz realizacji kondygnacji podziemnych dotyczy wyłącznie części terenów położonych w granicach strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych, których lokalizacja wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
			4. Skasować zapis nakazu wznoszenia parteru na . 80 cm.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Nakaz wznoszenia parteru dotyczy wyłącznie części terenów położonych w granicach

										strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych, których lokalizacja wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
			5. Dopuszczyć zabudowę szeregową na 2MN i MN na łkach o min. 400 m i ści frontu min. 8 m.							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Lokalizacja zabudowy szeregowej jest niezasadna z uwagi na fakt, że obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Nadmierna intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawałnych deszczach.
30.	14.06.2024	Osoba fizyczna	1. Prośba o , w sposób wzmożony ruch samochodowy na prywatnej drodze Poziomkowej zaspokoi interes publiczny mieszkańców ulicy Poziomkowej?	cały obszar mpzp	cały obszar mpzp		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie tuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko
			2. Czy nie łoby włączenie drogi 1KD-D do				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą

			. Zegrzyńskiej i . Zacisze (bez odcinka przez ulicę Poziomkową), co ż pozwalałoby na wnętrza obszaru objętego projektem planu?						argumentacją: Parametry ul. Zacisze (szerokość od 3,0 m do 3,8 m) nie pozwalają na wykorzystanie jej do obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów. Zaprojektowany układ komunikacyjny jest dostosowany do ilości nowej zabudowy w obszarze i dodatkowych samochodów.
			2.Jaki interes publiczny zostanie spełniony w środków publicznych, w ów płaconych przez mieszkańców ulic Poziomkowej, w przez Gminę ich drogi i łceniu ją w ą?					X	X Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie łuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
			3.Co i jakim terminie konkretnie Gmina zamierza na ętym mieniu zrobić? Ile to ędzie kosztowało podatników Gminy?					X	X Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie łuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
			5. Proszę o analizy ekonomicznej uzasadniającej wydatkowanie środków					X	X Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:

			publicznych na zmiany w plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, z órych wynika jak rozumiem potencjalny zwrot z inwestycji dla wszystkich mieszkańców Gminy (RIO-zwrot z)							Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie łuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
			6. Proszę o ę: czy, kiedy i inwestycje Gmina zamierza poprowadzić na ętej ulicy Poziomkowej?						X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie łuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
			7. Proszę o ę dot. kosztów planowanych inwestycji oraz źródeł ich finansowania tj. wraz z dot. podatków dla mieszkańców w ęższych latach w ązku z inwestycjami?						X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie mułuje konkretnej uwagi do planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
31.	14.06.2024	Osoba fizyczna	Wniosek o ęcie przewidzianej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej gminnej o 2KD-D w przebiegu prostopadłym do . Modlińskiej albo przesunięcie jej w sposób, aby zarówno jej lokalizacja, jak i oddziaływania	dz. ew. 416/2, obręb Jabłonna	2KD-D				X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów. Pozwala na skomunikowanie i uzbrojenie wnętrza

			wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy znalazł się poza terenem należącej do nieruchomości.							obszaru, pozbawionego dotychczas dojazdu i mediów.
32.	14.06.2024	Osoby fizyczne	Sprzeciw przewidzianego w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłużeniu i ulicy Poziomkowej w łonnie w ulicy Zegrzyńskiej a m przekształceniu ulicy Poziomkowej w łonnie w ulicy Zegrzyńskiej a ym przekształceniu ulicy Poziomkowej w ę publiczną służącą de facto ruchowi lokalnemu a dojazdowi właścicieli nieruchomości	obszar ul. Poziomkowej dz. ew. 350/5, 350/4, 353/15, 353/4, 356/9, obręb Jabłonna	1KD-D, 1KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Drogi 1KD-D, 1KD-L są niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów. Pozwalają na skomunikowanie i uzbrojenie wnętrza obszaru, pozbawionego dotychczas dojazdu i mediów.

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 (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Jabłonna stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu utrzymania i rozbudowy 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

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 listopada 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr XV/203/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną uchwała nr XXXIII/339/2013 Rady Gminy Jabłonna z dnia z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna.

W planie nie określa się:

1)zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

3)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych oraz tereny dróg publicznych.

Teren objęty planem obejmuje fragment obrębu Jabłonna w gminie Jabłonna o powierzchni ok. 25,01 ha, którego granice wyznaczają:

1)od północy: południowa linia rozgraniczająca projektowanej obwodnicy Jabłony (1.KDGP) wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXXIII/339/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r.);

2)od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Zegrzyńskiej wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. 1);

3)od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Modlińskiej wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. 1);

4)od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Uroczej, wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. 1).

Obszar objęty planem jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: stanowi obszar gminy położony w centrum Jabłony: w sąsiedztwie urzędu gminy, zespołu pałacowego oraz zespołu kościelno-oświatowego. Obecnie obszar ten, mimo atrakcyjnego położenia nie rozwija się tak szybko jak powinien, wzięwszy pod uwagę jego położenie. Stwierdzono, że powodem tego zjawiska mogą być zbyt restrykcyjne ustalenia planu miejscowego, które powodują brak opłacalności niektórych inwestycji budowlanych.

Zgodnie z analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, sporządzoną przed podjęciem uchwały nr XV/203/2020

Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2020 r., plan sporządzany jest w celu usunięcia problemów realizacyjnych ujawnionych w trakcie 6 lat obowiązywania planu z 2013 r., do których należą:

1) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planie miejscowym z roku 2013 na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 – nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom i zbyt mocno ograniczają możliwości zabudowy działek;

2) w roku 2015 zostało zmienione studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna. Nowe studium pozwala na znacznie korzystniejsze warunki zabudowy działek, otwierając w ten sposób możliwość zmiany obecnego planu miejscowego;

3) problematyczna jest realizacja drogi 8.KDL, wyznaczonej w planie miejscowym o którym mowa w pkt. 1). Właściciele działek przylegających do tej drogi wskazują na inne, korzystniejsze dla wszystkich rozwiązanie przestrzenne tej drogi;

4) w roku 2015, Gmina Jabłonna nabyła działki z budynkami w narożniku ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej pod realizację filii urzędu gminy. W obecnie obowiązującym planie miejscowym działki te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową (31.MW/U). Przeznaczenie to nie jest kompatybilne pod kątem funkcji i wskaźników urbanistycznych z zamiarami inwestycyjnymi gminy – w związku z czym obowiązujący plan miejscowy w tym obszarze wymaga zmiany.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. W Studium przyjętym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r. w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego rozdział 2.1. pkt 6 wskazano, że *"Ustala się zachowanie zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w decyzjach o warunkach zabudowy i w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, również w przypadku wprowadzania zmian do tych planów i opracowaniu nowych planów"*. Na tej podstawie w projekcie planu przyjęto następujące ustalenia:

1) na terenach 1MN, 2MN, 3MN zachowano parametry zabudowy w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dla głównych budynków (10,0 m i 11,0 m) i wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (0,8) zgodnie z obowiązującym planem – w Studium na obszarach MN dopuszczono odpowiednio wysokość do 9,0 m i maksymalną intensywności zabudowy równą 0,6;

2) na terenie 3MN,U zachowano parametry zabudowy w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dla głównych budynków (11,0 m) i wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (0,8) zgodnie z obowiązującym planem – w Studium na obszarach MN dopuszczono odpowiednio wysokość do 9,0 m i maksymalną intensywności zabudowy równą 0,6;

3) na terenie 4MN,U zachowano parametry zabudowy w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dla głównych budynków (10,0 m i 11,0 m), wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (0,8) i ustaleń w zakresie minimalnych powierzchni działek oraz dopuszczenia zabudowy szeregowej zgodnie z obowiązującym planem – w Studium na obszarach MN dopuszczono odpowiednio wysokość do 9,0 m, maksymalną intensywności zabudowy równą 0,6, minimalną powierzchnię działek w zabudowie wolnostojącej równą 800,0 m² oraz 400 m² dla zabudowy bliźniaczej; nie wskazano również możliwości realizacji zabudowy w układzie szeregowym.

Zgodnie z ustaleniem zawartym w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego rozdział 2.1. pkt 7 Studium *"Granice terenów oraz przebieg dróg uwidocznione na rysunku, należy traktować jako wytyczne, a ostateczne przebiegi granic terenów oraz przebiegi dróg zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego"*. Na tej podstawie ustalono ostatecznie granice terenów 2MN,U, 1MW/U i 2MW/U zgodnie z rysunkiem planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

·walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Projekt planu uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. W granicach planu występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustalenia dla przestrzeni publicznej wynikają z ustaleń szczegółowych poszczególnych terenów.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych.

·walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w centrum Jabłonnej, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w znacznym stopniu są zainwestowane. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem dominują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - tereny oznaczone symbolami UP, KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 1 grudnia 2021 r. do 30 grudnia 2021 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 22 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna Zarządzeniem nr 28/2022 z dnia 11 lutego 2022 r.

W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono procedurę w zakresie ponownego opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 11 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna Zarządzeniem nr 70/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r.

W związku z uwzględnieniem jednej z uwag projekt planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 2 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 stycznia 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna Zarządzeniem nr 29/2024 z dnia 1 marca 2024 r.

W związku z uwzględnieniem części uwag projekt planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 7 maja 2024 r. do 31 maja 2024 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna Zarządzeniem nr 75/2024 z dnia 5 lipca 2024 r.

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

·potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych,

·nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,

·rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,

·obszary opracowania obejmuje fragment wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Jabłonna. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę kontynuowania już podjętych i dopuszcza opracowanie nowych planów miejscowych na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w skali okresu objętego niniejszą prognozą wydatki gminy przewyższą dochody. Wpływy wynikające z uchwalenia planu po 10 latach od wejścia w życie uchwalonego planu będą stanowiły ok. 36% prognozowanych wydatków. Największe

wydatki wynikają z konieczności realizacji odcinka drogi publicznej oraz nowych sieci infrastruktury technicznej. Wydatki te mogą się przesunąć w czasie poza okres objęty prognozą, gdyż konieczność realizacji drogi i infrastruktury w dużej mierze będzie zależeć od zainteresowania nowymi terenami inwestycyjnymi. Również wpływy z tytułu renty planistycznej czy opłaty adiacenckiej są zależne od tego czynnika.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu odpowiedzenie na zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, przy jednoczesnym zapewnieniu zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla obecnych i przyszłych mieszkańców osiedla.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Jabłonna oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Jabłonna uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Jabłonna przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie.