



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 listopada 2023 r.

Poz. 12990

UCHWAŁA NR LIV/631/2023 RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) oraz w związku z uchwałą nr XIV/189/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej 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 uchwala co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej 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°;

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

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

- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych** - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji zawartej w pkt 5, która obowiązuje wyłącznie dla budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% elewacji budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,5 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,0 m;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **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;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 13) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 14) **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;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 8) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 9) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 10) zwymiarowane odległości w metrach.

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

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **U/MN** – teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 6) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **KD-GP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 8) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KPJ** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 12) **KS** – teren obsługi komunikacji - garaże.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone zgodnie z rysunkiem planu w odległości: 6,0 m, 6,4 m od terenu 2KD-D;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległości:
 - a) 3,0 m od terenu 1KPJ,
 - b) 4,0 m od terenów KDW,
 - c) 4,8 m, 6,0 m od terenu KD-GP,
 - d) 4,9 m, 5,5 m, 6,0 m, 6,4 m od terenów KD-L,
 - e) 5,0 m od terenu 2KPJ,
 - f) 5,3 m, 6,0 m od terenów KD-D,

- g) 6,0 m od granicy terenu objętego planem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określająca możliwość lokalizowania budynków mieszkalnych, na terenie 2U/MN w odległości do maksymalnie 55,0 m od granicy terenu z drogą 2KD-D;
- 4) 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 zielen, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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, MW jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MN,U, U/MN 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 1-3.

§ 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 miejscowej linii 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 i wewnętrznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-GP, KD-L, KD-D, KPJ, KDW;
- 2) minimalną szerokość dojazdów i dojeżdż do nowo wydzielanych działek, nie wydzielonych na rysunku planu:
 - a) 6,0 m dla dojazdu od 1 do 4 działek,
 - b) 8,0 m dla dojazdu do więcej niż 4 działek;
- 3) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy usługowej, 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 Ø 40 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §21;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §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 zakazuje się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 22. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) budynek wolnostojący;

2) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

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

3) dach:

a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

1) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;

2) budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynku na mieszkalną, jeżeli na tej działce znajduje się już budynek mieszkalny.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;

2) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

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

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

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% 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 terenów 4MN i 5MN 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 obniżen 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 terenu drogi 1KDW;
- 2) dla terenu 2MN z terenów dróg 1KDW i 2KDW;
- 3) dla terenu 3MN z terenu drogi 3KDW;
- 4) dla terenu 4MN z terenów dróg 1KD-L, 3KDW i ciągu 1KPJ;
- 5) dla terenu 5MN z terenu drogi 1KD-L, z drogi położonej poza granicami planu - ul. Pałacowej i z ciągów 1KPJ, 2KPJ.

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 teren oznaczony symbolem **6MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

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

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze;
- 2) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% 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) 500,0 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 450,0 m² dla zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) nie mniejsza niż 15,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 12,0 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 dojazdu i dojazdu.

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 na minimalną wysokość – 0,8 m.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu drogi 2KD-D i ciągu 2KPJ.

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 tereny oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**.

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 30% 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) 18,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych na terenie 1MW,
- b) 15,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno – usługowych na terenie 2MW,
- c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;

3) dach:

- a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- b) płaski.

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 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1MW,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2MW.

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 2500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 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 z terenu drogi 1KD-GP i z drogi położonej poza granicami planu - ul. Granicznej;
- 2) dla terenu 2MW z terenu drogi 2KD-D i z drogi położonej poza granicami planu - ul. Granicznej.

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 **1MN,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:

a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° , pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się:

1) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;

2) budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynku na mieszkalną, jeżeli na tej działce znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy.

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

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

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

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% 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 1200,0 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22,0 m;

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

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

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

10. W zakresie 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 obniżen 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 2KD-D i ciągu 2KPJ.

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.

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

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 o kącie nachylenia połaci większym niż 45° z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla dachów dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. 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.

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

6. 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 dojazdu i dojazdu.

7. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6 pkt 1 i 4.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1U z terenów dróg 1KD-GP, 1KD-L, 2KD-L i 2KD-D;
- 2) dla terenu 2U z terenów dróg 1KD-GP, 2KD-L i 3KD-D.

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

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

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

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

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

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolnostojący;
 - 2) budynek usługowy lub budynek usługowo - mieszkalny;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 15,0 m dla budynków usługowych i budynków usługowo - mieszkalnych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
 - 4) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) płaski.
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:
 - a) 1,0 dla terenu 1U/MN,
 - b) 1,5 dla terenu 2U/MN;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1U/MN,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U/MN.
8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojazd i dojazd.
10. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 1 i 4.
11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, dla części terenu 2U/MN 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 usługowych i usługowo - mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,8 m.
12. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) dla terenu 1U/MN z terenów dróg 1KD-D i 2KD-D;

2) dla terenu 2U/MN z terenów dróg 1KD-GP i 2KD-D.

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.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się zabudowy z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) terenowe urządzenia sportowe, w tym place zabaw, wiaty, altany i zadaszenia o wysokości nie większej niż 4,5 m;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, dach symetryczny o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaski.

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

1) urządzenia wodne;

2) obiekty mostowe;

3) urządzenia towarzyszące.

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

7. 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-GP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 45,8 m do 71,5 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. Na terenie ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §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-L, 2KD-L**.

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

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

- 1) dla terenu 1KD-L od 2,9 do 6,4 m z lokalnymi poszerzeniami, stanowiąca część pasa drogowego;
- 2) dla terenu 2KD-L 9,2 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

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

5. Na terenach ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

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

§ 31. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-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 13,7 m do 15,1 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KD-D od 8,5 m do 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dla terenu 3KD-D od 2,2 m do 2,4 m z lokalnymi poszerzeniami, 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) zieleń przydrożną.

5. Na terenach ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

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

§ 32. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1KPJ, 2KPJ**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: publiczny ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) dla terenu 1KPJ 5,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KPJ od 5,0 m do 14,3 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Na terenach ustala się realizację inwestycji celu publicznego.

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

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

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

§ 33. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna.

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

- 1) dla terenu 1KDW 5,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KDW 7,6 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dla terenu 3KDW 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

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

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

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

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

§ 34. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolami: **1KS, 2KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: obsługa komunikacji - garaże.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 2) dach płaski.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 30,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2,0 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.

7. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 6 pkt 1 i 4.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1KS z drogi położonej poza granicami planu;
- 2) dla terenu 2KS z terenu drogi 1KD-D.

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

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

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

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

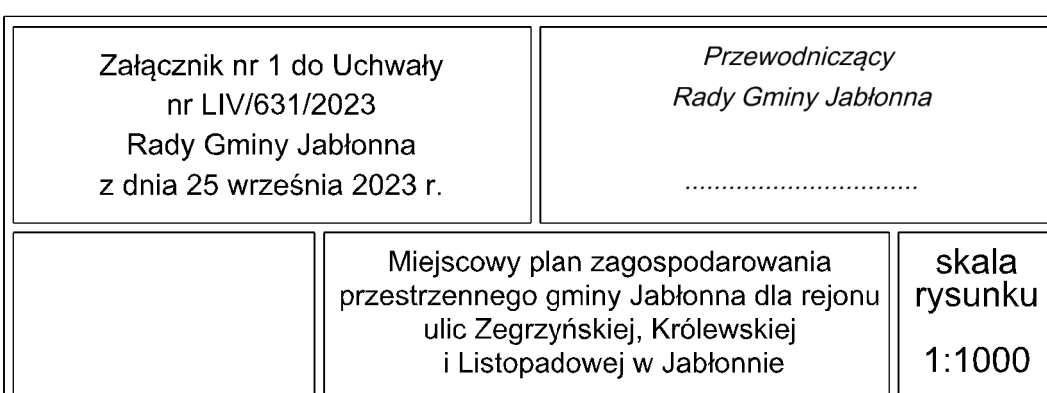
DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/631/2023

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm. poz. 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej 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	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie Ul. Jagiellońska 11 05-120 Legionowo	Zmiana zapisów dla terenów MN: W zakresie kształtowania zabudowy ustala się: 1) budynek wolno stojące, 2) budynki w zabudowie bliźniaczej, 3) budynki w zabudowie szeregowej.	Tekst planu	4MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wszystkie uwagi wykraczają poza wytyczne obowiązującego Studium gminy Jabłonna. Ponadto należy wskazać, że uwagi zmierzają do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, przy iluzorycznej powierzchni biologicznie czynnej (przy tak małych działkach), co w przypadku braku kanalizacji deszczowej, będzie skutkowało zalewaniem i podtopieniami terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte parametry zabudowy odpowiadają obecnemu sposobowi
			2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się: 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż: a) 500,0m ² dla zabudowy w układzie wolno stojącym b) 350,0m ² dla zabudowy w układzie bliźniaczym c) 250,0 m ² dla zabudowy w układzie szeregowym				X		X	

			2) szerokość frontu działki: a) nie mniejsza niż 15m dla zabudowy w układzie wolno stojącym b) nie mniejsza niż 10 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym. c) Nie mniejsza niż 8m dla zabudowy w układzie szeregowym.							zabudowy terenu, który zdaniem organu są właściwe i docelowe tj. nie wymagają intensyfikacji zabudowy.
			3. dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, na zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 3) - kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie ustala się.				X		X	
			4. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, dla części terenów 4MN i 5MN położonych zgodnie z rysunkiem planu w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych ustala się: 4) nakaz wyznaczenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość - 0,8m względem poziomu przyległej drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną.				X		X	
2.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby:	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania

			pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
3.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L					Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			„łącznika") oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika").								
4.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika" pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika" 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika") oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika").	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
5.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika" pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
6.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalną linię zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalono granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
7.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalono granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy

			L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.	
8.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			(w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
9.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminna 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
10.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
11.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalono granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
12.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalono granice pasa drogi

			miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalną linię zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.	
13.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalną linię zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L				X	X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			gminna 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
14.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalną linię zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
15.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminna 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
16.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienną w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminna 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalona granica pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
17.	19.01.2022	Osoba fizyczna	1. Uzupełnienie o zapis: „Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami	Tekst planu i dz. nr 499/11 i 499/13	2U, 5KD-D, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:

			rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi zgodnie z rysunkiem planu: - MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - KD-GP - teren drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego - KD-L - teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej - KD-D - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej".							Ad. 1. Projekt planu ustala w §26 ust. 2 przeznaczenia podstawowe terenów MN,U jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Ponadto w §26 ust. 3 pkt 2 projekt planu dopuszcza budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe. Ustalenia te nie pozostawiają wątpliwości, że funkcja mieszkalna i usługowa może być realizowana łącznie lub zamiennie. Ustalenia w zakresie dróg publicznych są zgodne z §4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie klasyfikacji dróg (główne ruchu przyspieszonego, lokalne, dojazdowe). Ustalenia w zakresie zarządcy dróg wykraczają poza ustawowy zakres planu miejscowego.
			2. Uzupełnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych,							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Część uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu w

			atestowanych zbiorników bezodpływowych".						§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).
			3. Uzupełnienie o zapis w „słowniczku pojęć” (czyli w §2): „infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne".				X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
			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			X	X	X	Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności <i>takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura</i> ”. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna.

			powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny".							
			5. Uzupełnienie 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.
			6. Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 6. Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			gminna 2KP-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
18.	19.01.2022	Osoba fizyczna	Skorygowanie zapisu w §5 pkt3: MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej"	Tekst planu dotyczący terenu MN,U	1MN,U		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Projekt planu ustala w §26 ust. 2 przeznaczenia podstawowe terenów MN,U jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Ponadto w §26 ust. 3 pkt 2 projekt planu dopuszcza budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe. Ustalenia te nie pozostawiają wątpliwości, że funkcja mieszkalna i usługowa może być realizowana łącznie lub zamiennie.
19.	19.01.2022	Osoby fizyczne	Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika”	Rysunek planu	1U, 2U, 2KD-L		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Ustalone granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

			2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminna 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							
20.	14.01.2022	Osoby fizyczne	1. Przeznaczenie podstawowe terenów obejmujących nasze nieruchomości oznaczonych w projekcie 2U/MN: zmiana na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2MW.	Dz. nr 496/13,495/6 , 496/15,496/11, 495/7	2U/MN		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Działki objęte uwagą nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną, tym samym nie spełniają warunku określonego na str. 16 części Kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczącego lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.
			2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterze budynku zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Zabudowa usługowa stanowi przeznaczenie podstawowe terenu 2U/MN, dlatego ograniczenie jej udziału w powierzchni całkowitej budynku jest bezzasadne.
			3. W zakresie kształtowania zabudowy: 1) budynek mieszkalny				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:

			wielorodzinny lub budynek mieszkalno - usługowy; 2) wysokość zabudowy nie większa niż: a) 18,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 1MW, b) 15,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 2MW, c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli; 3) dach: a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, b) płaski.							Ad. 3. Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna.
			4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,0; 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej; 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż: a) 30% powierzchni działki budowlanej.							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 4. Projekt planu dla terenu 2U/MN zawiera parametry umożliwiające intensywniejszą zabudowę tereny, dlatego przyjmowanie niższych parametrów jest bezzasadne.
21.	14.01.2022	Osoby fizyczne	1. Przeznaczenie podstawowe terenów obejmujących nasze nieruchomości oznaczonych w projekcie 2U/MN: zmiana na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2MW.	Dz. nr 496/13,495/6 , 496/15,496/11, 495/7	2U/MN					Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenie SUiKZP gminy

										Jabłonna. Działki objęte uwagą nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną, tym samym nie spełniają warunku określonego na str. 16 części Kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczącego lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.
			2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterze budynku zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Zabudowa usługowa stanowi przeznaczenie podstawowe terenu 2U/MN, dlatego ograniczenie jej udziału w powierzchni całkowitej budynku jest bezzasadne.
			3. W zakresie kształtowania zabudowy: 1) budynek mieszkalny wielorodzinny lub budynek mieszkalno - usługowy; 2) wysokość zabudowy nie większa niż: a) 18,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 1MW, b) 15,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 2MW, c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli; 3) dach: a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna.

			mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, b) płaski.							
			4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,0; 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej; 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż: a) 30% powierzchni działki budowlanej.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 4. Projekt planu dla terenu 2U/MN zawiera parametry umożliwiające intensywniejszą zabudowę tereny, dlatego przyjmowanie niższych parametrów jest bezzasadne.
22.	12.01.2022	Osoby fizyczne	1. Przeznaczenie podstawowe terenów obejmujących nasze nieruchomości oznaczonych w projekcie 2U/MN: zmiana na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2MW.	Dz. nr 3927	2U/MN		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Działki objęte uwagą nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną, tym samym nie spełniają warunku określonego na str. 16 części Kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczącego lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.
			2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi nieuciążliwe lokalizowane w parterze budynku zajmujące nie więcej niż 30%				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Zabudowa usługowa

			powierzchni całkowitej budynku.							stanowi przeznaczenie podstawowe terenu 2U/MN, dlatego ograniczenie jej udziału w powierzchni całkowitej budynku jest bezzasadne.
			3. W zakresie kształtowania zabudowy: 1) budynek mieszkalny wielorodzinny lub budynek mieszkalno - usługowy; 2) wysokość zabudowy nie większa niż: a) 18,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 1MW, b) 15,0 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalno - usługowych na terenie 2MW, c) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli; 3) dach: a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, b) płaski.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna.
			4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,0; 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej; 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż: a)				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 4. Projekt planu dla terenu 2U/MN zawiera parametry umożliwiające intensywniejszą zabudowę terenu, dlatego przyjmowanie niższych parametrów jest bezzasadne.

			30% powierzchni działki budowlanej.							
23.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na MW/U - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami	Dz. nr 493/11, 495/3	2U/MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Działki objęte uwagą nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną, tym samym nie spełniają warunku określonego na str. 16 części Kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczącego lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej.
24.	20.01.2022	Osoba fizyczna	Dołączenie do publicznego ciągu pieszo-jezdnego 2 KPJ działki 478/15 będącej ciągiem komunikacyjnym do działek: 2526, 2527 i 479/4.	Dz. nr 478/15	5MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Sięgacz na dz. 478/15 jest zbyt wąski by włączać go w układ publicznych ciągów komunikacyjnych.
25.	21.01.2022	Urząd Gminy Jabłonna Wydział Inwestycji Ul. Modlińska 152 05-110 Jabłonna	1. Zawężenie pasa przeznaczonego pod układ dróg 1KDGP i 13KDD - obecnie procedowane jest postępowanie na wybór Wykonawcy projektu dalszej części obwodnicy Jabłonnej, układ dróg widniejący dotychczas w MPZP był przez gminę wnioskowany jako do realizacji w ramach budowy obwodnicy przez MZDW.	Tekst i rysunek planu	2U, 1KD-GP, 2KD-L, 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 2KPJ		X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Część uwagi bezprzedmiotowa. W projekcie planu nie uwzględniono wskazanych w uwadze projektowanych odcinków dróg.
			2. Z graficznej części projektu wynika, że zawężona zostaje szerokość niektórych pasów drogowych w stosunku do				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:

			obecnie obowiązujących (np. ul. Listopadowa). Zwracam uwagę na konieczność pozostawiania w planowanych drogach miejsca na odwodnienia, bez których realizacja części dróg staje się niemożliwa.							Ad. 2. Szerokość dróg została dostosowana na istniejącego zagospodarowania i granic istniejących pasów drogowych.
			3. Na odcinku gdzie ul. Królewska zawęża się w planie do ok. 8 m, proponuję poszerzenie jej do szer. ok. 10 m jak na całości przebiegu, działki pod ewentualne poszerzenie są własnością gminy.				X		X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Uwaga bezprzedmiotowa ponieważ dotyczy działek gminnych znajdujących się poza granicami planu.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
26.	15.05.2023	Osoby fizyczne	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych (MN), z dopuszczeniem: - wysokości zabudowy do 12 m i 2 kondygnacji nadziemnych, - maksymalna intensywność zabudowy do 1,0, - maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: a) 800,0 m ² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 500,0 m ² dla zabudowy w układzie	Tekst planu	1MN,U		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Proponowana wysokość zabudowy narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Proponowane zmiany zmierzają na nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Projekt planu, dla terenów objętych uwagą kontynuuje politykę przestrzenną gminy w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wyrażoną w obowiązującym planie miejscowym.

			bliźniaczym, c) 400,0 m ² dla zabudowy w układzie szeregowym.							
27.	24.05.2023	Osoby fizyczne	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych (MN), z dopuszczeniem: - wysokości zabudowy do 12 m i 2 kondygnacji nadziemnych, - maksymalna intensywność zabudowy do 1,0, - maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: a) 800,0 m ² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 500,0 m ² dla zabudowy w układzie bliźniaczym, c) 400,0 m ² dla zabudowy w układzie szeregowym.	Tekst planu	1MN,U		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Proponowana wysokość zabudowy narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Proponowane zmiany zmierzają na nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Projekt planu, dla terenów objętych uwagą kontynuuje politykę przestrzenną gminy w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wyrażoną w obowiązującym planie miejscowym.
28.	24.05.2023	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie Ul. Jagiellońska 11 05-120 Legionowo	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, z dopuszczeniem: - maksymalna intensywność zabudowy do 1,0, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% pow. działki budowlanej,	Dz. nr 3926/5, 3926/3, 3926/2, 3926/1, 447/7, 450/5, 450/6, 447/8, 447/9, 450/7, 449, 447/10, 447/12, 447/11	4MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Przyjęte w projekcie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są spójne dla całego obszaru i organ planistyczny nie widzi

			- wysokości zabudowy do 2 kondygnacji i 11 m. z ewentualnym uzupełnienie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych: a) 600,0 m ² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 400,0 m ² dla zabudowy w układzie bliźniaczym, c) 300,0 m ² dla zabudowy w układzie szeregowym.							zasadności dla ich zmiany. Proponowane zmiany zmierzają na nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
29.	24.05.2023	Osoba fizyczna	1. Uzupełnienie projektu planu o zapis: - KD-GP - teren drogi publicznej krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego - KD-L - teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej - KD-D - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej.	Tekst planu i dz. nr 499/11 i 499/13	2U, 2KD-L					Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 1. Ustalenia w zakresie dróg publicznych są zgodne z §4 pkt 9 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie klasyfikacji dróg (zbiorcze, dojazdowe). Ustalenia w zakresie zarządcy dróg wykraczają poza ustawowy zakres planu miejscowego.
			2. Przeprojektowanie „łącznika” pomiędzy ul. Królewską i ul. Zegrzyńską, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2KD-L w ten sposób, aby: pozostawiając niezmienioną w zaproponowanym							Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 2. Ustalane granice pasa drogi 2KD-L jest wynikiem analizy na etapie sporządzania projektu planu i w ocenie organu

			przebiegu linię rozgraniczającą oddzielającą teren 2KD-L od terenu 1U, a także pozostawiając niezmienione w zaproponowanym przebiegu nieprzekraczalne linie zabudowy zarówno na północ jak i na południe od „łącznika” 2KD-L - zmienić przebieg linii rozgraniczającej oddzielającej teren 2KD-L od terenu 2U, poszerzając szerokość terenu pod projektowaną drogę gminną 2KD-L do 12 metrów (w części zachodniej „łącznika”) oraz do 15 metrów (w części wschodniej „łącznika”).							planistycznego jest optymalna z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
			3. Uzupełnienie o zapis w słowniczku pojęć: „infrastruktura techniczna — należy przez to rozumieć nadziemne, naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne” lub zrezygnowanie z zamieszczania w "słowniczku pojęć" definicji "infrastruktury technicznej".					X	X	Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ad. 3. Z uwagi na konieczność ochrony ładu przestrzennego oraz planowaną intensyfikację zabudowy w obszarze objętym planem niewskazane jest dopuszczanie lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. Definicja infrastruktury technicznej zawarta w §2 pkt 4 projektu planu nie stanowi powtórzenia przepisów art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa definiuje urządzenia infrastruktury technicznej, którymi są m.in. drogi a

										ustalenia planu nie mogą dopuszczać ich realizacji na każdym terenie, gdyż drogi (publiczne i wewnętrzne) stanowią odrębne przeznaczenie terenu, które musi być wyznaczone liniami rozgraniczającymi.
30.	25.05.2023	Osoba fizyczna	Przeznaczenie podstawowe terenów obejmujących nasze nieruchomości oznaczonych w projekcie 1U/MN: zmiana na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2MW, z dopuszczeniem - wskaźnika intensywności zabudowy - 2,0, - powierzchni biologicznie czynnej - 25%, - budynki do 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej i wysokości do 18 mb - budynki z możliwością wykonania dachów płaskich.	Dz. nr 3927	1U/MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Działki objęte uwagą nie graniczą bezpośrednio z istniejącą zabudową wielorodzinną, tym samym nie spełniają warunku określonego na str. 16 części Kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczącego lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej. Wnioskowane parametry zabudowy naruszają ustalenia SUiKZP gminy Jabłonna. W zakresie dopuszczenia dachów płaskich uwaga bezprzedmiotowa - projekt planu dopuszcza takie dachy.
31.	26.05.2023	Osoba fizyczna	Przywrócenie w projekcie drogi wzdłuż projektowanej drogi klasy GP do ronda przy ul. Zegrzyńskiej.	Tekst i rysunek planu	1U		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Włączenie dodatkowej drogi do ronda, równoległe do drogi klasy GP, może negatywnie wpłynąć na przepustowość

										projektowanego układu.
32.	26.05.2023	Osoba fizyczna	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych do 400 m ² .	Dz. nr 479/4, 478/15	5MN		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: działek dla zabudowy wolno stojącej są spójne dla całego obszaru i organ planistyczny nie widzi zasadności dla ich zmiany. Proponowane zmiany zmierzają na nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
33.	26.05.2023	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych (MN), z dopuszczeniem: - wysokości zabudowy do 12 m i 2 kondygnacji nadziemnych, - maksymalna intensywność zabudowy do 1,0, - maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% pow. działki budowlanej, - minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: a) 800,0 m ² dla zabudowy w układzie wolnostojącym, b) 500,0 m ² dla zabudowy w układzie bliźniaczym, c) 400,0 m ² dla zabudowy w układzie szeregowym.	Tekst planu	1MN,U		X		X	Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Proponowana wysokość zabudowy narusza ustalenie SUiKZP gminy Jabłonna. Proponowane zmiany zmierzają na nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Projekt planu, dla terenów objętych uwagą kontynuuje politykę przestrzenną gminy w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wyrażoną w obowiązującym planie miejscowym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/631/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie

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

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

§1

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

§2

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

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/631/2023

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

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