



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 stycznia 2025 r.

Poz. 276

UCHWAŁA NR VII/83/2024 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 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 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°;

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

- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci 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) **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 zieleni, 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 dojeść 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 obowiązuje 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 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 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 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 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 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:

- 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 dojazdy.

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

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z 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

Wojciech Nowosiński

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna



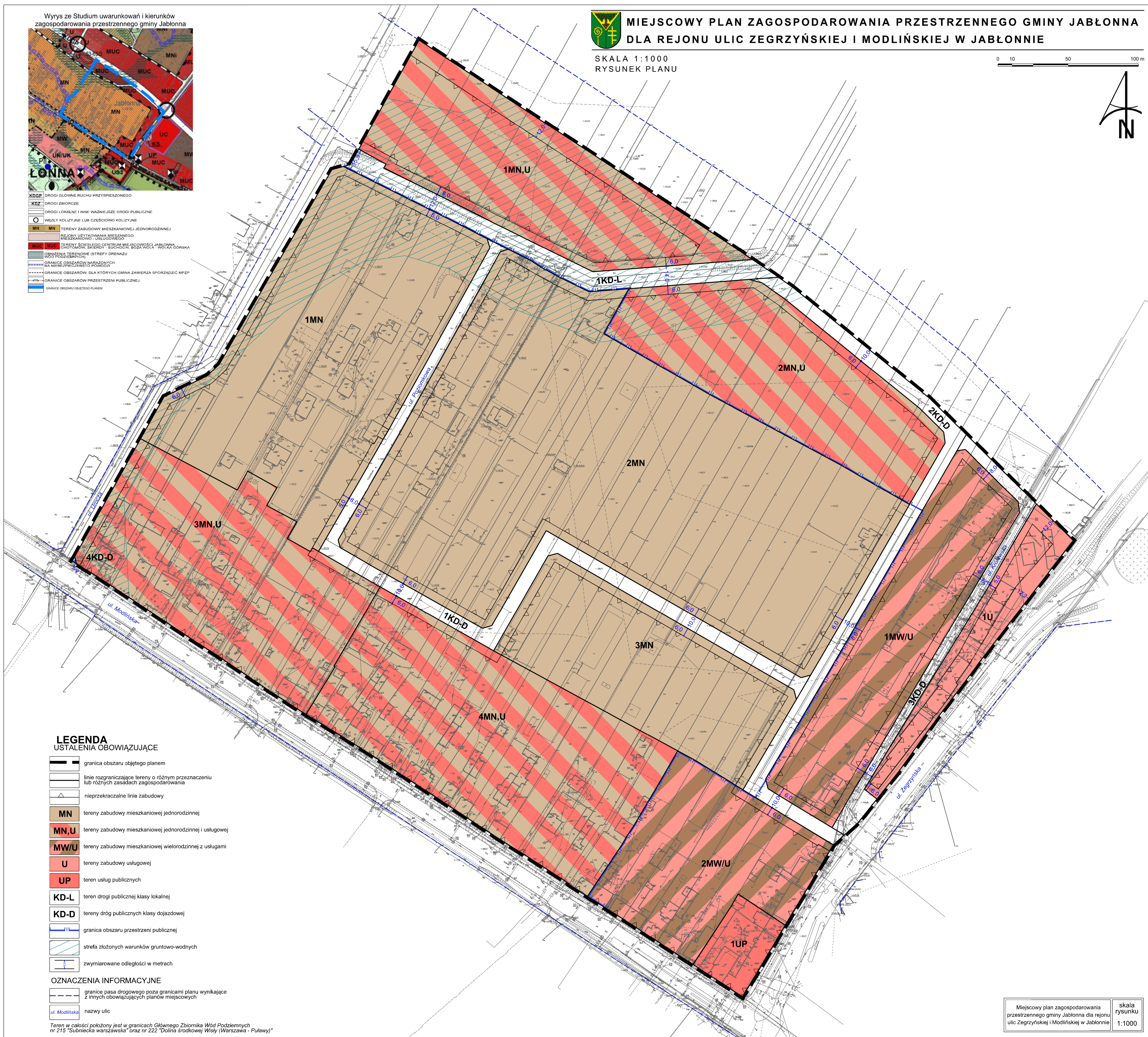
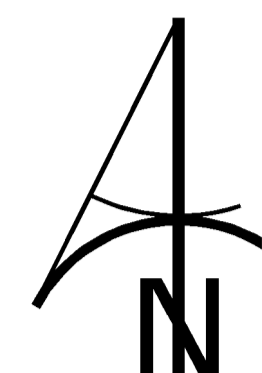
- KDGP** DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ** DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE I INNE WAZNIEJSZE DROGI PUBLICZNE
- WZĘZŁY KOLIZYJNE LUB CZĘŚCIOWO KOLIZYJNE
- MN** **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP** TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- KD-L** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- granice obszaru przestrzeni publicznej
- strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych
- wymiarowane odległości w metrach



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 USTALEŃIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica 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
- granica obszaru przestrzeni publicznej
- strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych
- wymiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subieckia 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 VII/83/2024

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 | Ustalania 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. | | | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Część uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia planu dopuszczają realizację sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, jednak harmonogram ich realizacji nie jest przedmiotem planu.</p> |
| 2. | 19.01.2022 | Osoba fizyczna | 1. Przeznaczenie gruntów oznaczonych symbolem 2U, pod zabudowę wielorodzinną (1MN.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 | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wniosek niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.</p> |
| | | | 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). | | | | | | | | <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</p> |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | 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</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|----------------|--|--------------------|--------------|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | | intensyfikacja zabudowy skutkowałaby 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 włączenie 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</p> |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | 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. | | | | | | <p>×</p> <p>×</p> <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>×</p> <p>×</p> <p>×</p> <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. | | | | | | | <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 | | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi w części dotyczącej połączenia drogą ul. Królewskiej i ul. Żegrzyńskiej z następującą argumentacją:</p> <p>Nie ma możliwości</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|----------------|---|--------------------|--------------|--|--|--|--|--|
| | | | Zegrzyńskiej, poprzez wykorzystanie terenu działki 500/8, zarezerwowanego w poprzednich opracowaniach na ten cel. | | | | | | | <p>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 | | | | | <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. | | | | X | | 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 | 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> |
| 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 | <p>Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.</p> |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------------|----------------|---|--------------|--------------------------------------|--|--|--|--|--|---|
| 8. | 14.12.2021 | Osoba fizyczna | Brak zgody na drogę dojazdową 3KD-D (obecnie 2KD-D) na odcinku prostym do ul. Modlińskiej. | Dz. nr 416/2 | 2KD-D | | | | | | <p>Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.</p> |
| 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 | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie oznaczenia budynku w trakcie budowy z następującą argumentacją:</p> <p>Projekt planu sporządzany jest na mapie zasadniczej uzyskanej na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej. Wzmiankowany budynek jest w trakcie budowy.</p> |
| | | | 2. Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego 2U na przeznaczenie MN/U. | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|---|---|--|---|---|
| | | | | | | | | | Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna. | |
| | | | 3. Uzupełnienie o zapis w „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 | X | | 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. |
| | | | 4. Uzupełnienie o zapis: „W przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do obsługi działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych”. | | | | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Cześć uwagi bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu w §20 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.). |
| 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 terenów. | Dz. nr 407/7 | 2MN/U, 4MN/U, 2MN, 3MN, 1KD-D, 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). | | | X | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą argumentacją: Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego. 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</p> |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|--------------|----------------------|---|---|--|--|--|
| | | | | | | | | | | intensyfikacja zabudowy skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalewaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie. |
| 11. | 20.01.2022 | Osoba fizyczna | 1. Uzupełnienie 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, 1KD-D | | | | | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Ustalanie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę nie ma uzasadnienia. Odległość budynków od granic sąsiednich działek budowlanych regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 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 | | | | | | | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Cześć uwagi |
| | | | | | | X | X | | | |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|--------------|-------------------|---|---|---|---|
| | | | sposób, aby wschodni odcinek projektowanej drogi 3KD-D doprowadzał do obwodnicy Jabłonna. | | | | | | bezpiermiotowa. Wskazana droga na późniejszym etapie procedury planistycznej została zlikwidowana |
| | | | 3. 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 | X | 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. |
| 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. | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>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.</p> |
| | | | 3. Szerokość dojazdu: do 1-4 działek ustalić min, 5m. do 5 i 6 działek min. 6m, powyżej 6 działek min. 8m. | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>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.</p> |
| | | | 4. Dla 2MW/U dopuścić minimalną szerokość działki (15 m) pomniejszoną o 10%. | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki</p> |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|--|--|-----------------------|---------------------|--|--|--|--|---|
| | | | 5. Dopuszczyć realizację kondygnacji podziemnych do głębokości 1,5m poniżej poziomu gruntu. | | | | | | | <p>budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa.</p> <p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych.</p> <p>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.</p> |
| 14. | 21.01.2022 | Urząd Gminy Jabłonna Wydział Inwestycji ul. Modlińska 152 05-110 Jabłonna | <p>1. Zawężenie pasa przeznaczonego pod układ dróg 1.KDGP i 17. KDD - 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.</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 Jabłonnej, natomiast układ</p> | Tekst i rysunek planu | 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wskazana droga jest niezbędna do obsługi 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</p> |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|--|-----------------------|-------------------|--|--|--|--|---|
| | | | 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. | | | | | | | na skomunikowanie wnętrza obszaru objętego projektem planu. Włączenie to będzie skorelowane z ul. Złotej Renety po drugiej stronie ul. Zegrzyńskiej. W pozostałym zakresie odpowiedź jak dla pkt 1. |
| 15. | 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 | 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> |
| | | | 2. 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>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</p> |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.). |
| | | | 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”. | | | | | | <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> |
| | | | 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 | | | | | | <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>prowadzący działalność posiada tytuł prawny".</p> <p>5. 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 | <p>1. Całkowita likwidację przebiegu zaprojektowanej publicznej drogi 3KD-D (aktualnie 2KD-D) na odcinku północ-południe.</p> | Dz. nr 419/2, 419/15 | 2KD-D, 1MW/U, 2MW/U | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Wskazana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów dopuszczonych do zabudowy.</p> |
| | | | <p>2. Powiększenie terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW/U o teren stanowiący wschodnią część 2U.</p> | | | | | | | <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</p> |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|---------------------------|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | zakresie zaspokojenia interesu publicznego. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna. |
| | | | 3. Rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolami 1MW/U i 2MW/U o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. | | | | | | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna stanowią różne sposoby zagospodarowania 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 Jabłonnej. | Tekst i rysunek planu | 2KD-D, 1MW/U, 2MW/U | | | | 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. Powiększenie terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW/U o teren stanowiący wschodnią część 2U. | | | | | | Nie uwzględniono części uwagi w zakresie północnego fragmentu działki, przeznaczonego pod drogę dojazdową, z następującą |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|---|---|
| | | | | | | | | | argumentacją: Wyznaczona na etapie późniejszych prac planistycznych droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego. Pozostała część uwagi została uwzględniona przez Wójta Gminy Jabłonna w projekcie w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu Rady Gminy Jabłonna. | | |
| | | | 3. Rozszerzenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolami 1MW/U i 2MW/U o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | | | | | | X | 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 | | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi w zakresie słów „w szczególności takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura”. |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|-----------------|--|---|---|---|--|
| | | | 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". | | | | | | | 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 2KDD (aktualnie częściowo 1KD-D). | Tekst i rysunek planu | 2MN, 3MN, 1KD-D | | X | X | X | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>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.</p> |
| | | | 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 | | | | | X | X | <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</p> |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|---|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | | skutkowałaby iluzoryczną powierzchnią biologicznie czynną, a w konsekwencji zalaniem terenu przy nawalnych deszczach. Przyjęte rozwiązania są optymalne w tym zakresie. |
| 19. | 24.01.2022 | Osoba fizyczna | <p>1. Plan w sposób niewystarczający zapewnia połączenie obszaru w centrum Jabłonna z ulicą Modlińską. Należy rozważyć zlokalizowanie dróg łączących wskazany 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> | 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 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> | | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Brak dróg o symbolach 6.KDL i 7KDD w projekcie.</p> |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|---|--|---|---|
| | | | 3. W Planie powinien być również uwzględniony obecny układ komunikacyjny obsługujący nieruchomości w tym obszarze z ulicą Modlińską. | | | | X | | X | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Ustalenia planu nie wpływają na likwidację istniejących dojeżdż i dojazdów do działek od strony ul. Modlińskiej.</p> |
| | | | 4. Plan powinien również uwzględnić układ komunikacyjny zlokalizowany po południowej stronie ulicy Modlińskiej aby zapewnić spójny układ dróg lokalnych. | | | | X | | X | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości nawiązania do układu dróg po południowej stronie ul. Modlińskiej.</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. | | | | X | | X | <p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych.</p> <p>Obszar objęty opracowaniem, zarówno w projekcie jak i obowiązującym planie, przeznaczony jest pod zainwestowanie w związek 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</p> |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|-------|--|--|--|--|--|---|
| 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 Jabłonna. | Tekst i rysunek planu | 3KD-D | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>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.</p> |
| | | | 2. 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”. | | | | | | | <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> | |
| | | | 3. Uzupełnienie tam gdzie określone są parametry dróg dojazdowych (wewnętrznych) przy ustalaniu „zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów | | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi w zakresie określania ilości działek budowlanych.</p> <p>Pozostała część uwagi</p> | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|---|-------------------------------|----------------------|--|--|---|---|---|--|
| | | | komunikacji" - o zapis: „ustala się obowiązek wydzielania placów do zawracania na zakończeniu dojazdów, do więcej niż dwu działek budowlanych, o promieniu minimum 6 metrów”. | | | | | | 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, atestowanych zbiorników bezodpływowych”. | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Cześć uwagi bezpprzedmiotowa. 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.). | |
| 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 | Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Droga 1KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|---|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | nowoprojektowanych terenów, czyli w zakresie zaspokojenia interesu publicznego. |
| 22. | 24.04.2023 | Osoba fizyczna | 1. Uzupełnienie projektu planu o zapis: - KD-L jako teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej, - KD-D jako teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej. | Tekst i rysunek planu | - | | | | | <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 zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie klasyfikacji dróg (zbiorcze, dojazdowe). Ustalenia w zakresie zarządcy dróg wykraczają poza ustawowy zakres planu miejscowego.</p> |
| | | | 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" | | | | | | | <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</p> |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|-----------------------|----------|--|---|--|---|--|
| | | | definicji "infrastruktury technicznej". | | | | | | | 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 | 1. Przedłużenie drogi 3KD-D wzdłuż projektowanej drogi klasy GP do ronda przy ul. Zegrzyńskiej. | 1U | 1U | | 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. |
| 24. | 25.05.2023 | Osoby fizyczne | 1. Zmianę przeznaczenia terenu 3MN na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. | Tekst i rysunek planu | 2MN, 3MN | | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Projekt planu zakłada ograniczenie |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|--|---------------------|--------------|---|---|---|---|
| | | | usługowej." | | | | | | bezp przedmiotowa - 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 | 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 | | X | | X | 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. | | | | X | | X | 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. | | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Dopuszczenie tolerancji w zakresie powierzchni działki budowlanej stanowi nieoznaczoność prawa. |
| | | | 4. Dopuszczyć realizację kondygnacji podziemnych do głębokości 1,5 m. | | | | | | 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. |
| | | | 5. Usunąć nakaz wznoszenia parteru na min. 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. | |
| 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 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. | Dz. nr 355/1, 420/1 | 2MN, 3MN,U, 1KD-D, 2KD-D | | | | X | X | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Drogi 1KD-D i 2KD-D są 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</p> |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | jest ukierunkowana na przekształcenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy nierolniczej, o charakterze docelowo miejskim. |
| | | | 2. Planowana budowa drogi przez działkę 355/1, na której obecnie znajduje się istniejący budynek – szklarnia rolnicza, budzi poważne 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>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>Droga 1KD-D jest 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.</p> <p>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</p> |

| | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|--|---|---|--|--|--|---|--|--|
| | | | | | | | | | | przekształcenie przedmiotowego obszaru miejscowości w kierunku zabudowy nierolniczej, o charakterze docelowo miejskim. | |
| | | | 3. Plan określa przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną z usługami w miejscu oznaczonym na mapie 2MW/U, uważam że 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. | Dz. nr 420/1 | 2MW/U | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Przyjęte ustalenia są 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 działki ew. 416/1. | 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 dojazdem do ul. Zegrzyńskiej tak jak przebiega obecnie na planie zagospodarowania przestrzennego droga 17KD-D. | | | | | | <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> |
| | | | 3. Dla 2MN, 3MN, 2MW/U dopuścić realizację kondygnacji poziomych do głębokości 1,5 m poniżej poziomu gruntu. | | | | | | <p>Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją:</p> <p>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.</p> |
| | | | 4. Skasować zapis nakazu wznoszenia parteru na min. 80cm. | | | | | | Nie uwzględniono części uwagi z następującą |

| | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|---|------------------|------------------|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | argumentacją: Nakaz wynoszenia 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 terenie 2MN i 3MN na działkach o powierzchni min. 400m i szerokości frontu min. 8m. | | | | | | 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 zalaniem terenu przy nawalnych deszczach. |
| 30. | 14.06.2024 | Osoba fizyczna | 1. Prośba o wskazanie, w jaki sposób wzmożony ruch samochodowy na obecnie prywatnej drodze Poziomkowej zaspokoi interes publiczny mieszkańców ulicy | cały obszar mpzp | cały obszar mpzp | | | | X X X |
| | | | | | | | | | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|---|--|---|---|
| | | | Poziomkowej? | | | | | | | Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko |
| | | | 2. Czy nie wystarczyłoby włączenie drogi 1KD-D do ul. Zegrzyńskiej i do ul. Zacisze (bez odcinka przez ulicę Poziomkową), co już pozwalałoby na skomunikowanie wnętrza obszaru objętego projektem planu? | | | | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą 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. |
| | | | 3. Jaki interes publiczny zostanie spełniony w wydatkowaniu środków publicznych, w tym podatków płaconych przez mieszkańców ulic Poziomkowej, w wykupieniu przez Gminę ich drogi i przekształceniu ją w publiczną? | | | | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. |
| | | | 4. Co i w jakim terminie konkretnie Gmina zamierza na przejętym mieniu zrobić? Ile to będzie kosztowało podatników Gminy? | | | | X | | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. | |
| | | | 5. Proszę o przedstawienie analizy ekonomicznej uzasadniającej wydatkowanie środków publicznych na planowane zmiany w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, z których wynika jak rozumiem potencjalny zwrot z tych inwestycji dla wszystkich mieszkańców Gminy (RIO-zwrot z inwestycji) | | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. |
| | | | 6. Proszę o informację: czy, kiedy i jakie inwestycje Gmina zamierza poprowadzić na przejętej ulicy Poziomkowej? | | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. |
| | | | 7. Proszę o informację dot. kosztów planowanych inwestycji oraz źródeł ich finansowania tj. wraz z planem dot. podatków dla mieszkańców w najbliższych latach w związku z tymi inwestycjami? | | | | | | X | X | Nie uwzględniono części uwagi z następującą argumentacją: Część uwagi bezprzedmiotowa. Treść punktu nie formułuje konkretnej uwagi do projektu |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|------------|----------------|--|--|--------------|--|--|--|---|---|--|
| | | | | | | | | | | planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. | |
| 31. | 14.06.2024 | Osoba fizyczna | Wniosek o usunięcie przewidzianej w najnowszym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej gminnej o oznaczeniu 2KD-D w jej przebiegu prostopadłym do ul. Modlińskiej albo przesunięcie jej w ten sposób, aby zarówno jej lokalizacja, jak i obszar oddziaływania wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy znalazł się poza terenem należącej do mnie nieruchomości. | dz. ew. 416/2, obręb Jabłonna | 2KD-D | | | | X | X | Nie uwzględniono uwagi z następującą argumentacją: Droga 2KD-D jest niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów. Pozwala na skomunikowanie i uzbrojenie wnętrza obszaru, pozbawionego dotychczas dojazdu i mediów. |
| 32. | 14.06.2024 | Osoby fizyczne | Sprzeciw do przewidzianego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłużenia i przebiegu ulicy Poziomkowej w Jabłonie w kierunku ulicy Zegrzyńskiej a tym samym przekształcenia ulicy Poziomkowej w Jabłonie w kierunku ulicy Zegrzyńskiej a tym samym przekształcenia ulicy Poziomkowej w drogę publiczną służącą de facto ruchowi lokalnemu a nie tylko 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. |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/83/2024
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 listopada 2024 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 (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 VII/83/2024

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