

UCHWAŁA NR IV/51/2019
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 21 stycznia 2019 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), Rada Gminy Jabłonna uchwała, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Jabłonna czynności wynikających z art. 32 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna (zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r.) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Jabłonna, Rada Gminy Jabłonna:

- 1) stwierdza aktualność w/w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – w zakresie zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkalne, utrzymania i kształtowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 2) dopuszcza możliwość częściowej zmiany w/w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – w szczególności w zakresie przygotowania nowych terenów pod działalność gospodarczą,
- 3) stwierdza aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna,
- 4) stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i dopuszcza opracowanie nowych planów miejscowych na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców.

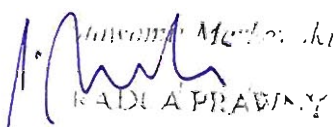
§ 2. Opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w kadencji 2014-2018 oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Jabłonna” stanowi załącznik nr I do przedmiotowej uchwały i jej uzasadnienie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

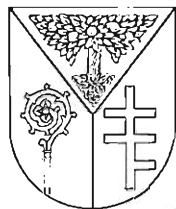
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński



Wojciech Nowosiński
RADA GMINY



Wójt Gminy Jabłonna

Urząd Gminy Jabłonna
ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
tel. : 22 76 77 300
fax: 22 77 43 834
e-mail: urzadz@jablonna.pl

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
W KADENCJI 2014-2018
ORAZ
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
GMINY JABŁONNA**

Załącznik nr 1
do uchwały nr IV/51/2019
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 21 stycznia 2019r.
w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
na terenie gminy Jabłonna

Opracował:
Referat Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
Urzędu Gminy Jabłonna

JABŁONNA 2018

SPIS TREŚCI:

I. PODSTAWA I UWARUNKOWANIA PRAWNE, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JABŁONNA

- II.1. Analiza liczby mieszkańców gminy Jabłonna:
- II.2. Prognoza demograficzna:
- II.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzeni gminy Jabłonna:
- II.4. Dynamika zmian rozwoju gminy Jabłonna w latach 2015-2018.
- II.5. Prognoza potrzeb rozwojowych gminy Jabłonna.
- II.6. Analiza potrzeb gminy Jabłonna z zakresu infrastruktury społecznej.

III. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

- III.1. Analiza obecnie obowiązującego studium.
- III.2. Ocena aktualności obowiązującego studium.
- III.3 Aktualność Studium na tle Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2017-2030

IV. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- IV.1. Analiza formalna aktualności planów miejscowych.
- IV.2. Analiza aktualności planów miejscowych pod kątem złożonych wniosków.
- IV.3. Obecny stan zaawansowania prac na nowych planach miejscowych.
- IV.4. Ogólna ocena aktualności planów miejscowych.
- IV.5. Propozycja nowych procedur planistycznych w kadencji 2018-2023.

I. PODSTAWA I UWARUNKOWANIA PRAWNE, ZAKRES i CEL OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm. – dalej u.p.z.p.), który stanowi że:

„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt [...] dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

przy czym

- „decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67” dotyczą decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- „działania, o których mowa w art. 27” dotyczą zmiany studium gminy lub planu miejscowego w przewidzianym ustawą trybie,
- „wymogi wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1” dotyczą uwarunkowań analizowanych w trakcie prac nad zmianą studium oraz jego zakresu merytoryczno-formalnego.

Należy zwrócić uwagę, że ostatnie takie opracowanie dla terenu gminy Jabłonna zostało wykonane pod koniec roku 2014 przez Pracownię Urbanistyczną Urzędu Gminy Jabłonna i obejmowało lata 2011-2014. Opracowanie to zostało skwitowane stosowną uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLIX/498/2014 z dnia 30 września 2014r., w której uznano za częściowo nieaktualne i wymagające zmian zarówno studium gminy Jabłonna jak i niektóre plany miejscowe. W tym miejscu należy podnieść, że w dniu 25 marca 2015r. (a więc pół roku później) Rada Gminy Jabłonna podjęła najpierw uchwałę nr VI/45/2015 uchwalającą nowe studium gminy Jabłonna, a następnie na tej samej sesji podjęła uchwałę nr VI/46/2015 w sprawie przystąpienia do opracowania kolejnej zmiany studium gminy Jabłonna.

Stan ten należy określić jako permanentną pracę nad zmianą studium gminy, co z punktu widzenia trwałości i stabilności dokumentów planistycznych (które średnio powinny obowiązywać od 10 do 30 lat) – należy ocenić jako stan niepożądany. Ocena ta wynika z następujących faktów:

- a) okres 10 lat jest minimalnym okresem niezbędnym do oceny trafności przyjętej polityki gminnej oraz trafności przyjętych rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych – zarówno przy zmianie studium jak i zmianie planu miejscowego. Na czas ten składają się okres

- pierwszych 5 lat, w którym zamiera rynek budowlany w celu uniknięcia zapłacenia renty planistycznej, a następnie czas w którym zawiązują się pierwsze procesy budowlane, które trwają od 1 do 4 lat (w przypadku budynków wielorodzinnych i procedury budowlanej związanej z uzyskaniem decyzji środowiskowej),
- b) właściciele nieruchomości i inwestorzy budowlani oczekują stabilności systemu planistycznego i przeznaczenia sąsiedztwa inwestycji – z uwagi na bezpieczeństwo zaangażowanych środków finansowych w perspektywie dłuższego czasu,
 - c) okres 10 lat jest niezbędny gminie by zgromadzić odpowiednią ilość pozwoleń na budowę i wniosków o zmianę planu, których analiza uzasadni potrzebę zmiany posiadanych dokumentów planistycznych. Okres 2 kadencji samorządowych pokrywa się ponadto z okresami określonymi w punkcie a).

Należy też podnieść, że na lata 2015-2018 oraz na podjęte uchwały nr VI/45/2015 i nr VI/46/2015 z dnia 25 marca 2015r. nakłada się bardzo istotne wydarzenie jakim było wejście w życie *Ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji* (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm. – dalej: u.rew.). Ustawa ta wprowadziła do u.p.z.p. istotne zmiany w dotychczasowym trybie zmiany studium gminnego, czego nie było można było przewidzieć podczas podejmowania w/w uchwał Rady Gminy Jabłonna.

Ustawa o rewitalizacji (która weszła w życie z początkiem roku 2016) wprowadziła przy zmianie studium gminnego nowy (a faktycznie wzmocniła prawnie wcześniej nierealizowany) obowiązek dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę – na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych. Co ważne, ustawa nakazała wyraźnie dostosowanie zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej. I co najważniejsze: określając zapotrzebowanie na nową zabudowę nakazała wziąć pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz uwzględnić niepewność procesów rozwojowych, wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%.

Mając na uwadze, że ludność gminy Jabłonna wynosi obecnie ok. 18-20 tys. osób, a studium i plany miejscowe przewidują tereny pod zamieszkanie dla szacunkowo ok. 75 tys. osób, to przy przyroście rocznym rządu 180-320 osób (o czym w dalszych rozdziałach) widać wyraźnie, że kierunki rozwoju gminy Jabłonna są mocno przeszacowane *in plus* w stosunku do limitów określonych w u.rew.

Uwzględniając, że poprzednia analiza obejmowała lata 2011-2014, zakres czasowy niniejszego opracowania obejmować będzie okres kolejnych 4 lat tj. przedział lat 2015-2018 (włącznie). Oczywiście jest również, że zakres przestrzenny opracowania dotyczy całości obszaru gminy Jabłonna, w jej granicach administracyjnych.

Celem niniejszego opracowania – na podstawie przeglądu i oceny materiałów wejściowych oraz własnych analiz – będzie:

- 1) analiza zmian w zagospodarowaniu gminy i trendów rozwoju zabudowy,
- 2) analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 3) analiza wniosków mieszkańców o zmianę planów miejscowych i studium,
- 4) analiza aktualności studium gminy Jabłonna,

- 5) analiza aktualności planów miejscowych.
- 6) program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w perspektywie następnej kadencji samorządowej.

Powyższe analizy zostaną skwitowane projektem uchwały w/s aktualności studium i planów miejscowych, który zostanie przedstawiony Radzie Gminy Jabłonna na kolejnej sesji. Należy też zwrócić uwagę, że przedmiotowa uchwała Rady Gminy Jabłonna jest bardzo istotna w procesie opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których uchwalenie wiąże się z opracowaniem uzasadnienia, w którym należy powołać się na numer i datę uchwały o aktualności studium i planów miejscowych.

Oprócz powyższego, wyniki niniejszej analizy posłużą do podejmowania decyzji o przystąpieniu do sporządzenia aktualizacji dokumentów planistycznych oraz wytypowania terenów wymagających dokonania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JABŁONNA

II.1. Analiza liczby mieszkańców gminy Jabłonna:

Na przestrzeni ostatnich lat zauważalna jest stabilizacja demograficzna gminy Jabłonna, której oficjalna liczba ludności powoli zbliża się do 18.000 mieszkańców, a nieoficjalnie przekroczyła liczbę 20.000 mieszkańców. Zauważalny jest niewielki, choć stały przyrost ludności na poziomie od 120 do 360 osób rocznie, co daje średnią **240** osób rocznie. Wielkość tę przyjęto do dalszych rozważań jako wariant realistyczny.

Tabela nr 1 – liczba mieszkańców na przełomie lat 2015-2018.

Liczba mieszkańców w kolejnych latach:	na podstawie liczby meldunków stałych	na podstawie deklaracji śmieciowych
2015	16.932	19.240
2016	17.117 (+185)	19.562 (+322)
2017	17.347 (+230)	19.920 (+358)
2018	17.467 (+121)	20.194 (+274)

Wyżej wymienione liczby przedstawiają zagregowane dane uwzględniające zarówno osoby meldujące się oraz wymeldowujące się z obszaru gminy Jabłonna, jak również deklarujące przystąpienie do gminnego programu odbioru śmieci oraz wypisujące się z niego. W nawiasie podano roczne przyrosty mieszkańców w stosunku do roku ubiegłego w każdym z badanych aspektów.

Do liczby zameldowanych na pobyt stały należy dodać liczbę ok. 300 osób zameldowanych na pobyt czasowy, która jest stała w ciągu ostatnich 4 lat. Znikoma liczba osób zameldowanych czasowo (i nie wliczana do ogólnej liczby stałych mieszkańców gminy) wynika z ogólnie mieszkalnego jednorodzinnego i rezydencjonalnego charakteru gminy Jabłonna, która jest postrzegana jako miejsce docelowego, stałego zamieszkania – w odróżnieniu od sąsiadującego wielorodzinnego Legionowa, z bogatą ofertą mieszkań na

wynajem, budowanych w znacznej ilości w celach biznesowych. W tym ujęciu – przyrost nowych meldunków w gminie Jabłonna wynosi średnio ok. 180 osób rocznie. Wielkość tę przyjęto do dalszych rozważań jako wariant pesymistyczny.

Podobny efekt daje analiza liczby ludności wykonywana na potrzeby wyborów, z której wynika, iż do liczby osób zameldowanych należy dodać średnio liczbę ok. 500 osób rocznie. Niemniej nie są to dane miarodajne z uwagi na fakt, że wyborcy mogą deklarować inne miejsce głosowania niż zameldowania czy zamieszkania.

Najbardziej praktyczną jest analiza ilości osób obsługiwanych przez gminę Jabłonna pod kątem odbioru śmieci z gospodarstw rodzinnych – na podstawie analizy tzw. deklaracji śmieciowych. Metoda ta określa liczbę osób fizycznie przebywających na tyle na stałe na obszarze Gminy Jabłonna, że korzystają one ze zbiorowego systemu odbioru śmieci i współfinansują służby porządkowe konkretnej gminy. Taka analiza pokazuje przyrost osób przebywających trwale na obszarze gminy na średnim poziomie ok. 320 osób rocznie. Wielkość tę przyjęto do dalszych rozważań jako wariant optymistyczny.

II.2. Prognoza demograficzna:

Z powyższych danych i do dalszych rozważań należy przyjąć praktyczną liczbę wyjściową 20.000 stałych mieszkańców gminy w roku 2018, a perspektywę / prognozę demograficzną gminy w horyzoncie ustawowych 30 lat obliczyć w perspektywie wykazanego corocznego przyrostu liczby mieszkańców w 3-ech wariantach:

- 1) optymistycznym – na poziomie +320 osób/rok,
- 2) realistycznym – na poziomie +240 osób/rok,
- 3) pesymistycznym – na poziomie +180 osób/rok.

Nie rozważa się w ogóle wariantu polegającego na spadku liczby mieszkańców gminy – z uwagi na specyfikę gminy podwarszawskiej, którą warunkują następujące czynniki przyczyniające się do zainteresowania obszarem Jabłonna:

- atrakcyjność zamieszkania w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy i dwóch innych znaczących ośrodków miejskich: Legionowa i Nowego Dworu Mazowieckiego,
- bliskość i łatwość dojazdu do licznych miejsc pracy w Warszawie, Legionowie i Nowym Dworze Mazowieckim komunikacją zbiorową (kolejka podmiejska i sieć autobusów podmiejskich, przepustowe arterie komunikacyjne zachęcające do dojazdu własnym samochodem),
- dochodzenie do granicy absorpcji nowych mieszkańców przez sąsiadujące bezpośrednio miasto Legionowo, dla którego Jabłonna (a faktycznie miejscowość Chotomów) jest naturalną rezerwą terenową,
- ogólne wyludnianie się obszarów wiejskich na rzecz dużych aglomeracji miejskich i ich suburbiów, w tym przypadku gmin tzw. wianuszka warszawskiego,
- duży udział ekstensywnej zabudowy oraz duży udział lasów w obszarze gminy predestynujący ją do atrakcyjnego miana „gminy zielonej / ekologicznej”.

Dlatego też perspektywa rozwoju demograficznego gminy Jabłonna do roku 2048 rysuje się następująco:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) optymistycznie: $20.000 + (320 \times 30) = 29.600$ mieszkańców | tj. +48% (+9.600 osób), |
| 2) realistycznie: $20.000 + (240 \times 30) = 27.200$ mieszkańców | tj. +36% (+7.200 osób), |
| 3) pesymistycznie: $20.000 + (180 \times 30) = 25.400$ mieszkańców | tj. +27% (+5.400 osób). |

Należy wskazać, że jakkolwiek do dalszych prac należy przyjąć wariant tzw. realistyczny (tj. przyrost na poziomie +36%), to istnieje duża szansa na realizację wariantu optymistycznego: optymizm w/w prognozy mogą wzmocnić następujące bliskie czasowo zdarzenia, które dodatkowo mogą podnieść atrakcyjność gminy Jabłonna:

- wybudowanie nowoczesnego centrum handlowego w rejonie obwodnicy Jabłonna i ul. Zegrzyńskiej (obecnie zaczęto realizację centrum budowlanego Le Roy Merlin),
- perspektywa wybudowania mostu będącego częścią Legionowskiej Trasy Mostowej, łączącego Jabłonnę z Łomiankami wraz z przedłużeniem obwodnicy Jabłonna do w/w mostu,
- rozbudowa sieci autobusów podmiejskich,
- budowa nowych obiektów infrastruktury społecznej (szkoły i przedszkola).

Należy wskazać na znaczny optymizm w/w prognozy w każdym wariantcie – w świetle ogólnie pesymistycznej prognozy GUS dla całości kraju. Na podstawie opracowania pt. „*Prognoza ludności na lata 2014-2050* (Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014), ludność Polski zmniejszy się do 2050 r. o 4,55 mln osób w stosunku do roku 2013 – z 38,5 mln w 2013 r. do 33,95 mln w 2050 r., czyli o 11,8%. Wynikać to będzie z utrzymującego się niskiego wskaźnika dzietności i pogłębiającego się spadku naturalnego. Przewiduje się dalsze niekorzystne przekształcanie struktury ludności i szybkie starzenie populacji. Nawet w przypadku województwa mazowieckiego – uprzywilejowanego w skali kraju lokalizacją stolicy – liczba jego ludności najpierw się zwiększy z 5,31 mln osób w roku 2013 do 5,42 mln osób w roku 2028, by potem spaść do liczby 5,31 mln osób w roku 2050.

Istotnym jest, że spadek liczby ludności w Polsce nie rozłoży się równomiernie i będzie dotyczył przede wszystkim miast, a w mniejszym stopniu wsi. O ile populacja wsi jeszcze do 2030 r. będzie się zwiększać, a do 2050 r. spadnie nieznacznie poniżej poziomu z roku 2013r., to depopulacja miast jest przewidywana od roku bazowego i będzie rosła. 98% spadku liczby ludności Polski do 2050 r. będzie przypadać właśnie na miasta: ich populacja spadnie ogółem o 20%. Udział miast w populacji Polski zmniejszy się z 60,5% do 55,5%. Jak wskazują autorzy opracowania: „*Na przebieg zmian w liczebności populacji na terenach miejskich i wiejskich również w znacznym stopniu wpływają obserwowane od kilku lat zmiany w charakterze migracji ze wsi do miast: zmniejszenie znaczenia migracji stałych (definitywnych), na rzecz migracji związanych z pracą lub nauką oraz rosnące migracje z miast na tereny wiejskie zwłaszcza wokół dużych aglomeracji miejskich. Zmiany te są powodowane niższymi cenami mieszkań czy kosztów budowy domu, jak również są wyrazem rosnącego statusu ekonomicznego, umożliwiającego zamieszkanie w korzystniejszym ekologicznie rejonie*”.

Na tym tle, prognoza dla Warszawy i jej obszaru metropolitalnego wydaje się bardzo optymistyczna, a pozycja powiatu legionowskiego i samej gminy Jabłonna – szczególnie uprzywilejowana. Warszawa, według prognozy na 2050 r., będzie jednym z zaledwie dwóch miast na prawach powiatu (obok Rzeszowa), którego populacja w stosunku do 2013 r. nie zmaleje, a wręcz przewiduje się niewielki wzrost. Przyrost populacji Warszawy i jej obszaru metropolitalnego będzie pochodną dodatniego salda migracji wewnętrznych na pobyt stały, których skala wynikać będzie z wysokiej zdolności stolicy do przyciągania nowych mieszkańców.

Wszystkie powiaty otaczające Warszawę, będące w zasięgu oddziaływania ośrodka metropolitalnego, również notować będą przyrost populacji. Powiat legionowski, z przyrostem na poziomie 34,5% do 2050 r., będzie w skali kraju powiatem o jednym z

największych przyrostów liczby ludności: liczba jego ludności zwiększy się z 111.060 osób w roku 2013 do 149.434 osób w roku 2050 – w czym oczywiście udział będzie miała gmina Jabłonna. Należy też wskazać, że prognoza GUS wykonana dla powiatu legionowskiego (+34,5%) pokrywa się własną prognozą przyrostu ludności dla gminy Jabłonna na poziomie realistycznym +36% (ok. +7.200 mieszkańców do roku 2048). Sukcesu gminy Jabłonna należy upatrywać – poza procesami globalnymi – we wcześniej opisanym zjawisku dochodzenia do granic nasycenia przez miasto Legionowo, dla której sąsiadujące gminy są naturalną rezerwą, jak również w atrakcyjnym położeniu gminy Jabłonna pomiędzy miastem Legionowo a Warszawą oraz w sąsiedztwie Nowego Dworu Mazowieckiego. Przyrost liczby ludności powiatów i gmin wokół Warszawy należy zatem rozpatrywać przede wszystkim jako wynikający z ich położenia w bliskiej strefie oddziaływania dużego miasta – stolicy kraju.

II.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzeni gminy Jabłonna:

Szczegółową strukturę użytkowania gruntów w gminie Jabłonna w roku 2018 przedstawia tabela nr 2, w której pogrupowano użytki wszystkich gruntów na terenie gminy pod kątem typów funkcjonalnych i w rozdziale na sołectwa. Tak zebrane dane o użytkowaniu gruntów można również przedstawić w ujęciu proporcjonalnym tj. przedstawiając udział poszczególnych typów terenów w całości powierzchni gminy Jabłonna:

Tabela nr 2 – struktura użytkowania gruntów w sołectwach gminy Jabłonna – na odrębnej planszy, na końcu opracowania.

Wody – 6,14% powierzchni gminy (3.980.837m²).

Lasy – 43,56% powierzchni gminy (28.236.304m²).

Tereny niezurbanizowane – 35,41% powierzchni gminy (22.953.211m²).

Tereny o charakterze mieszkalnym – 9,95% powierzchni gminy (6.451.433m²).

Tereny aktywności gospodarczej + usługi publ. – 1,03% powierzchni gminy (670.142m²).

Komunikacja – 3,88% powierzchni gminy (2.519.941m²).

Z powyższego zestawienia wynika, że tereny zurbanizowane (tj. tereny o charakterze mieszkalnym + tereny aktywności gospodarczej + komunikacja) stanowią obecnie raptem 14,86% powierzchni całej gminy, co stawia ją w szeregu gmin zagospodarowanych bardzo ekstensywnie. Należy też zwrócić uwagę na to, że prawie połowa (49,7%) powierzchni gminy Jabłonna to tereny, które – przy dzisiejszych przepisach i polityce państwa – raczej nigdy nie będą miały szans na urbanizację (wody + lasy), co stawia gminę Jabłonna w szeregu gmin docelowo „zielonych” czy „ekologicznych” – również w dalszej perspektywie urbanizacji suburbiów Warszawy. Niezależnie od powyższego, 35,41% udział terenów jeszcze niezurbanizowanych w stosunku do 14,56% terenów już zurbanizowanych świadczy o drzemiących ogromnych rezerwach inwestycyjnych gminy, która jest w stanie nawet potroić (obszarowo) tereny obecnie zagospodarowane. Ten potencjał – w połączeniu z bezpośrednim sąsiedztwem stolicy – może świadczyć o świetlanej przyszłości gminy. Jest to tym bardziej oczywiste obserwując powszechne procesy w wianuszkach gmin okołowarszawskich, w których dotychczasowi rolnicy gremialnie porzucają rolnictwo, sadownictwo i ogrodnictwo, a posiadane grunty rolne traktują jako „bank ziemi” pod potencjalnych klientów z Warszawy, chcących się taniej osiedlić pod stolicą.

Należy wskazać też na znikomy 1,03% udział terenów działalności gospodarczej i usług publicznych, przy 0,03% udziale terenów produkcyjno-przemysłowych. Pokazuje to władzom

gminy ewentualny kierunek rozwoju, szczególnie że usługi i produkcja statystycznie generują największe przychody do budżetu gminy – czy to z tytułu podatku od nieruchomości czy też z tytułu podatków dochodowych.

Zauważalny deficyt tych funkcji wskazuje wyraźnie na 2 zjawiska:

- 1) gmina Jabłonna stanowi obecnie wyłącznie „sypialnię” dla osób pracujących w Warszawie, Legionowie bądź Nowym Dworze Mazowieckim,
- 2) gmina Jabłonna obecnie nie jest atrakcyjnym miejscem do lokowania biznesu, a w konsekwencji nie generuje miejsc pracy.

O ile pierwsze zjawisko jest zrozumiałe, a gmina Jabłonna nie odstaje pod tym względem od wielu innych gmin okołowarszawskich, to już drugie zjawisko jest zaskakujące – szczególnie że gmina jest nanizana na dwie duże trasy o charakterze tranzytowym: ul. Modlińską i ciąg ul. Zegrzyńskiej i obwodnicy Jabłonnej. Mając tak korzystne warunki komunikacyjne, powinna tym samym naturalnie stawać się bazą wypadową wielu firm sprzedających swoje produkty w stolicy i poszukujących tańszego zaplecza poza obszarem administracyjnym Warszawy, lecz w niedalekiej od niej odległości. To, że tak się nie dzieje, jest albo kwestią braku przygotowania formalnego (również planistycznego) terenów pod takie funkcje, bądź – patrząc głębiej – może świadczyć o braku dotychczasowego wyobrażenia władz gminy i jej mieszkańców, że gmina Jabłonna mogłaby się stać atrakcyjnym miejscem lokowania biznesu. O ile miejscowości Jabłonna i Chotomów (również Dąbrowa Chotomowska) to organizmy urbanistyczne zorientowane głównie na funkcję mieszkalną i raczej nie warto tu szukać rezerw pod biznes (poza uzupełniającym handlem detalicznym), to tzw. wsie zachodnie prezentują w tym zakresie ogromny potencjał. Głównie z uwagi na fakt, że wciąż można tutaj zastać duże obszary kompletnie nie zainwestowane, a wielkościami odpowiadające potrzebom założenia większej firmy. Tutaj, zmiana polityki gminnej – pod kątem nastawienia się na tworzenie nowych miejsc pracy i zachęcania do lokowania działalności gospodarczej – mogłaby bardziej uniezależnić gminę Jabłonna od sąsiadujących większych organizmów miejskich i rozwinąć jej „życie wewnętrzne” tj. oparte o własne zasoby gospodarcze.

Zupełnie inną sprawą jest efektywność zagospodarowania gminy Jabłonna. Obecnie zabudowa – poza historycznymi enklawami miejscowości Jabłonna, Chotomów i Dąbrowa Chotomowska – przedstawia obraz zabudowy bardzo rozproszonej i nie tworzącej zwartych organizmów o charakterze miejskim. Ogólnie dominuje krajobraz wiejski oraz ekstensywnych, dalekich przedmieść. Jest to pochodną historycznie rolniczo-sadowniczo-ogrodniczego charakteru gminy, która swojego czasu zaopatrywała stolicę w warzywa i owoce z okolicznych szklarni. Struktura ta, poparta obecnymi planami miejscowymi, skutecznie blokuje rozwój gminy inny niż mieszkalny jednorodzinny, a rozproszone sąsiedztwo mieszkalne skutecznie blokuje powstawanie nowych firm i zakładów. Zjawisko to wynika z torpedowania takich inwestycji przez sąsiadów z obawy przed ewentualnymi uciążliwościami, a w konsekwencji wycofywania się firm z takich przedsięwzięć – by uniknąć konfliktów sąsiedzkich.

Niemniej jednym z największych zagrożeń dla rozwoju gminy jest – niezależnie od preferowanego typu zagospodarowania – zbyt rozproszenie zabudowy (w ramach powszechnego poszukiwania taniej działki) w sytuacji planistycznego udostępnienia pod zabudowę praktycznie całej dostępnej powierzchni gminy Jabłonna (poza wodami i lasami). Skutkuje to ogólnym niskim standardem dróg dojazdowych i uzbrojenia technicznego, wynikającymi z rozproszenia środków finansowych gminy na uzbrojenie zbyt dużego obszaru. Jednocześnie skutkuje to małą opłacalnością budowania sieci uzbrojenia inżynierskiego obsługujących zbyt małą liczbę mieszkańców i uzyskujących z trudem tzw.

efekt ekologiczny. Dlatego też przeciwdziałanie temu zjawisku, polegające na dogęszczaniu istniejącej zabudowy i na uruchamianiu inwestycyjnym obszarów wyłącznie przylegających do tych już zainwestowanych – w szczególności na poziomie planistycznym – powinno być jednym z głównych priorytetów władz gminy, dbających o efektywność ekonomiczną wydawanych środków finansowych.

II.4. Dynamika zmian rozwoju gminy Jabłonna w latach 2015-2018.

Najlepszym miernikiem stopnia rozwoju każdej gminy jest analiza wydanych decyzji administracyjnych skutkujących rozpoczęciem budowy. Dotyczy to w szczególności wydanych pozwoleń na budowę, które świadczą o:

- uzyskaniu przez inwestora warunków zabudowy w postaci wypisu z planu miejscowego bądź uzyskania indywidualnej decyzji o warunkach zabudowy,
- wejściu w posiadanie działki lub uzyskaniu innego tytułu prawnego pozwalającego na dysponowanie działką,
- zamówieniu i złożeniu projektu budowlanego,
- uzyskaniu zgód na podłączenie planowanego budynku do mediów inżynierskich,
- przejściu przez procedurę administracyjną uzyskania pozwolenia na budowę oraz uzyskaniu dziennika budowlanego.

Wszystkie w/w czynności i dokumenty świadczą jednoznacznie o wysiłku i determinacji inwestora do rozpoczęcia inwestycji i mogą być przesłanką do oceny dynamiki i kierunku rozwoju gminy.

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych wypisów z planów miejscowych czy zaświadczeń o przeznaczeniu w planie ma o tyle mniejsze znaczenie, że nie muszą one zakończyć się rozpoczęciem budowy. Wydawane dokumenty często służą bądź do rozeznania uwarunkowań realizacji inwestycji, bądź do podziału nieruchomości, ewentualnie poprzedzają transakcję kupna-sprzedaży (na zasadzie lokaty kapitału), czy regulacji należności (spadki, rozdzielnosci majątkowe itp.). Dlatego też ich analiza może być co najwyżej przesłanką do oceny stopnia zainteresowania inwestorów obszarem gminy Jabłonna – lecz w sposób mniej zobowiązujący:

Tabela nr 3 – liczby wydanych dokumentów w latach 2015-2018

LP	Rodzaj postępowania lub wydanego dokumentu	Rok 2018*	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
1	Wypisy i wyrisy z mpzp i studium	509*	475	388	295
2	Zaświadczenie o przeznaczeniu w mpzp	119*	111	86	53
4	Decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego	8*	7	14	12
5	Decyzje o warunkach zabudowy	16*	3	10	15
6	Pozwolenia na budowę.	313*	308	374	227

* do dnia 21.11.2018r.

Z powyższego zestawienia wynika, że jakkolwiek obszar gminy Jabłonna jest przedmiotem teoretycznie stale rosnącego zainteresowania inwestorów, to zainteresowanie to nie przekłada się na podobnie rosnącą ilość realizacji budowlanych. Dynamika ta była do tej pory w miarę stała (podlega niewielkim fluktuacjom) i wynosiła średnio ok. 300 pozwoleń na budowę rocznie. Należy zwrócić uwagę, że nie wszystkie pozwolenia dotyczą budowy nowych budynków, a duża ich część dotyczy rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy oraz zmiany

przeznaczenia obiektów istniejących. Brak korelacji pomiędzy tymi zjawiskami – tj. pomiędzy stale rosnącą ilością wydawanych informacji o przeznaczeniu terenu, a podjętymi działaniami budowlanymi – należy interpretować jako rozbijanie się części planów inwestorów o różne przeszkody. W konsekwencji skutkuje to rezygnowaniem z inwestycji na terenie gminy na rzecz innych, bardziej atrakcyjnych lokalizacji – ze stratą dla budżetu gminy Jabłonna: z tytułu braku pozyskania dodatkowych dochodów. Należy w tym miejscu zastanowić się, czy nie zachodzi zależność ze zjawiskami opisanymi we wcześniejszych rozdziałach tj. czy przez brak odpowiedniego przygotowania planistycznego, gmina nie traci inwestorów chcących ulokować w tym terenie swoje firmy i nowe inwestycje budowlane związane z działalnością gospodarczą?

Należy też wyjaśnić, że mała ilość wydawanych decyzji administracyjnych (warunków zabudowy czy lokalizacji inwestycji celu publicznego) jest pochodną faktu, że obecnie prawie całą gmina Jabłonna pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie nieobjęty takim planem jest jedynie obszar wschodniego Chotomowa, w którym procedura planistyczna jest obecnie procedowana i znajduje się na etapie kolejnego (4) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dlatego też wydawane decyzje administracyjne należy traktować jako czasową protezę formalną do czasu uchwalenia ostatniego planu miejscowego tj. do czasu gdy gmina Jabłonna będzie objęta planami w praktycznie 100% swojego obszaru przewidzianego do urbanizacji w studium gminy. W dalszej części skupiono się na analizie wydanych pozwoleń na budowę – w rozbięciu na typy przeznaczenia i w rozbięciu na poszczególne sołectwa:

Tabela nr 4 – wydane pozwolenia na budowę w latach 2015-2018 – na odrębnej planszy, na końcu opracowania.

Z zestawienia tabelarycznego wydanych w latach 2015-2018 decyzji o pozwoleniu na budowę wyłania się następujący obraz:

- obszarami gminy, które zabudowują się najintensywniej są w sposób oczywisty sołectwa Jabłonna i Chotomów,
- należy też zauważyć większe zainteresowanie inwestorów sołectwami Dąbrowa Chotomowska i Skierdy,
- znakomita większość wydawanych pozwoleń na budowę dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- pozwolenia na budowę dotyczące obiektów usługowych stanowią mniejszość i nie przekraczają 10 sztuk rocznie,
- praktycznie taka sama ilość pozwoleń na budowę dotyczy obiektów nowych jak i rozbudowywanych / modernizowanych.

II.5. Prognoza potrzeb rozwojowych gminy Jabłonna.

W celu prognozowania potrzeb rozwojowych gminy obliczono, że obecnie średnia wielkość terenu mieszkalnego przypadająca na jednego mieszkańca wynosi: $6.451.433\text{m}^2$ obecnych terenów o charakterze mieszkalnym \div 20.194 obecnych mieszkańców = $319,47\text{m}^2$. Uwzględniając charakter mieszkalny jednorodzinny gminy oraz powszechny model rodziny 3-4 osobowej, daje to średnią wielkość działki budowlanej o powierzchni $958,41-1.277,88\text{m}^2$. Wyliczenia te pokazują, że żeby zachować swój dotychczasowy ekstensywny mieszkalny jednorodzinny (vel rezydencjonalny) charakter – stanowiący markę gminy – powinno się unikać stosowania normatywów urbanistycznych wielkości działki budowlanej mniejszych

niż 900-1200m² pod jeden dom mieszkalny jednorodzinny.

Należy też wziąć pod uwagę, że – w świetle możliwości wychodzenia ze współwłasności na drodze sądowej (tj. poza planem miejscowym) w przypadku domów mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych – normatyw ten i tak będzie niższy, o połowę. Stąd też pytanie: czy uwzględniając ten proces nie należałoby mu zapobiegać i profilaktycznie nie podwyższyć normatywu wielkości działki do 1.000-1.400m²? Jest to klasyczne pytanie dotyczące konstruowania prawa: czy tworzyć przepisy, zakładając że obywatele będą się do nich stosowali rozumiejąc ich sens i celowość, czy też zakładać że i tak wszyscy próbują obchodzić przepisy (szczególnie deweloperzy) i należy je projektować ze stosownym zapasem. Należy w tym miejscu uwzględnić, że ten postulat stoi w sprzeczności z oczekiwaniami społecznymi i presją deweloperów budowlanych, dążących do maksymalizacji wydajności budowlanej i ekonomicznej każdej działki m.in. poprzez jej maksymalne zmniejszenie przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości zabudowy. Niemniej należy też zwrócić uwagę, że gminy podwarszawskie, które oparły się tej presji (Konstancin Jeziorna, Podkowa Leśna, Lesznowola-Magdalena, Milanówek) jak również niektóre dzielnice Warszawy (Żoliborz, Bielany, Wawer, Wesoła) obecnie są uważane za lepsze, bardziej luksusowe miejsce zamieszkania, a tym samym droższe i bardziej prestiżowe. Wpływa to na cenę gruntów, które mimo że są ekstensywniej zagospodarowane, są jednocześnie droższe. Przekłada to się również na dobór nowych mieszkańców o wyższym cenzusie majątkowym i zasilających swoim PIT-em budżet gminy.

Mając na uwadze powyższe oraz opisaną wcześniej prognozę demograficzną, potrzeby gminy Jabłonna na nowe tereny mieszkalne w perspektywie następnych 30 lat tj. do roku 2048 można obliczyć w następujący sposób:

powierzchnia nowych terenów mieszkalnych = (przyrost mieszkańców do roku 2048) / model rodziny x (średnia wielkość działki budowlanej) x 1,2 x 1,3 = 7.200mieszk / 3 x 1000m²/mieszk x 1,2 x 1,3 = 3.744.000 m² = 374,40 ha > 375 ha

gdzie:

przyrost mieszkańców do roku 2048 – na podstawie wariantu realistycznego +7.200;

/ 3 – model młodej rodziny: 2 osoby dorosłe + 1 (pierwsze) dziecko;

średnia wielkość działki budowlanej – (900+1200)/2 = 1050 > zaokrąglono do 1000m²;

x 1,2 – wskaźnik uwzględniający, że towarzysząca komunikacja dojazdowa do działek budowlanych stanowi statystycznie +20% powierzchni;

x 1,3 – wskaźnik wynikający z ustawy o rewitalizacji, uwzględniający niepewność procesów rozwojowych max +30%.

W stosunku do powierzchni terenów obecnie nieurbanizowanych (na poziomie 22.953.211m²), wyżej wyliczona potrzeba na nowe tereny mieszkalne stanowi raptem 16,31% w/w terenów nieurbanizowanych. I zgodnie z wymogami wprowadzonymi przez ustawę o rewitalizacji, tylko taka powierzchnia (tj. 375 ha) winna zostać udostępniona planistycznie pod nową zabudowę mieszkalną do roku 2048. Udostępniony obecnie prawie cały teren gminy Jabłonna (po odjęciu terenów wód i lasów) pod nową zabudowę (w przeważającej części mieszkalną) jest sprzeczny z w/w wytycznymi ustawowymi.

II.6. Analiza potrzeb gminy Jabłonna z zakresu infrastruktury społecznej.

Jednym z najważniejszych celów planowania przestrzennego jest – wymienione wprost w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego. Składają się na niego wszelkie działania zmierzające do zaspokojenia zbiorowych potrzeb społeczeństwa w zakresie: transportu i łączności, oświaty i edukacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, bezpieczeństwa i obronności, zaopatrzenia w media oraz rekreacji i wypoczynku.

Kwestie transportu (zasadniczo wyposażenie terenu w drogi publiczne i wewnętrzne) i zaopatrzenia w media są rozliczane wskaźnikowo (patrz rozdział poprzedni) jako niezbędne funkcje towarzyszące terenom uruchamianym pod inwestycje. Tereny rekreacji i wypoczynku – w przypadku gminy Jabłonna – to w sposób oczywisty tereny przywiślane i tereny lasów; można do nich również zaliczyć tereny sportowe towarzyszące istniejącym szkołom oraz rekreacyjne towarzyszące przedszkolom i gminnym centrom kultury i sportu. Należy też wskazać na dominujący mieszkalny jednorodzinny charakter gminy Jabłonna, który sprawia że przydomowe ogródki będą w sposób oczywisty zwiększać ogólną powierzchnię pod rekreację i wypoczynek. Tereny obronności to zasadniczo wojskowe tereny zamknięte – poza jurysdykcją gminy – wyznaczane odgórnie przez Państwo.

Niemniej zabezpieczenie terenów pod oświatę i edukację (przedszkola, szkoły, gminne ośrodki kultury i sportu), bezpieczeństwo (posterunki policji i straży pożarnej), łączność (poczty, stacje telekomunikacyjne), to w sposób oczywisty zadania własne gminy. Kwestie zarezerwowania terenów pod funkcje bezpieczeństwa i łączności – z racji małej zajętości terenowej – można pominąć w niniejszej analizie, gdyż są wtórne w stosunku do nowo powstającej zabudowy mieszkalnej i mogą być realizowane w ramach dopuszczonych funkcji usługowych w licznych terenach wyznaczonych w planach miejscowych. Niemniej zabezpieczenie terenów pod oświatę i edukację – z racji właśnie dużej zajętości terenowej – wymaga większej uwagi i patrzenia perspektywicznego.

Obecne potrzeby gminy Jabłonna w zakresie zabezpieczenia miejsc dla dzieci w szkołach publicznych wskazują na deficyt tych miejsc i – w skali całej gminy – potrzebę zrealizowania dodatkowej szkoły 3-ciągowej. Realizacja takiej szkoły planowana jest obecnie w rejonie ul. Akademijnej i prawdopodobnie zabezpieczy na jakiś czas te potrzeby, również pod kątem rozgęszczenia istniejących szkół w Jabłonie i Chotomowie.

Na tym tle ciekawie rysuje się prognoza własna Wydziału Oświaty, Sportu i Spraw Społecznych (dalej: OSS) tutejszego Urzędu, wg. której ilość dzieci urodzonych na terenie gminy i podlegających perspektywnie obowiązkowi skolaryzacji w okresie przynajmniej najbliższych 10 lat będzie malała:

Tabela nr 5 – Prognozowana liczba uczniów w kolejnych latach (opracowanie własne OSS).

Wielkości roczników uczniów w szkołach w latach 2017-2027										
Klasa	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
I	268	265	232	227	203	195	217			
II	245	268	265	232	227	203	195	217		
III	132	245	268	265	232	227	203	195	217	
razem I-III	645	778	765	724	662	625	615	412	217	0
IV	347	132	245	268	265	232	227	203	195	217
V	340	347	132	245	268	265	232	227	203	195
VI	228	340	347	132	245	268	265	232	227	203
VII	207	228	340	347	132	245	268	265	232	227
VIII	194	207	228	340	347	132	245	268	265	232
razem IV-VIII	1 316	1 254	1 292	1 332	1 257	1 142	1 237	1 195	1 122	1 074
I										
II										
III	120									
razem Gim	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0
razem kl.star.	1 436	1 254	1 292	1 332	1 257	1 142	1 237	1 195	1 122	1 074
GMINA	2 081	2 032	2 057	2 056	1 919	1 767	1 852	1 607	1 339	1 074

Tabela nr 6 – Bilans sal i oddziałów szkolnych (opracowanie własne OSS).

Liczba sal	Razem	Brakująca liczba sal	
	68	Wariant I	Wariant II
Wariant I. Optymalna możliwa liczba oddziałów dla systemu jednozmianowego (1 oddział=0,9 sali lekcyjnej)	74		
Wariant II. Liczba oddziałów dla spełnienia formalnego warunku jednozmianowości (1 oddział=1 sala)	68		
Faktyczna liczba oddziałów klas I-VIII w r.szcz.2018/2019	87	13	19
Przewidywana liczba oddziałów klas I-VIII w r. szk. 2019/2020	89	15	21
r. szk. 2020/2021	90	16	22
r. szk. 2021/2022	90	16	22
r. szk. 2022/2023	84	10	16
r. szk. 2023/2024	77	3	9
r. szk. 2024/2025	81	7	13

Powyższe zestawienia opracowano przy następujących założeniach:

- Migracje nie wpłyną zasadniczo na liczbę dzieci w wieku szkolnym w poszczególnych rocznikach.
- Liczba osób zamieszkałych będzie nie więcej niż 10-15% wyższa od liczby osób zameldowanych.
- Liczba uczniów zamieszkałych na terenie gminy i podejmujących naukę w szkołach niepublicznych lub poza gminą utrzyma się na obecnym poziomie.
- Przeciętna liczba uczniów w oddziale utrzyma się na obecnym poziomie ok.23.
- W szkołach nie będą prowadzone oddziały przedszkolne (obecnie prowadzone są tylko 4).
- Szkoły będą dysponować odpowiednią bazą sportową do prowadzenia lekcji wf i wystarczającą liczbą sal specjalistycznych (chemicznych, informatycznych), których nie wliczono do bilansu sal w tabeli 6.
- Zapotrzebowanie na opiekę świetlicową utrzyma się na obecnym poziomie – nie będzie potrzeby wyłączania kolejnych sal lekcyjnych na potrzeby świetlic w godzinach 8-14.30.

Powyższe wskazywałoby, że realizacja nowej szkoły przy ul. Akademijnej raczej wyczerpie najbliższe potrzeby inwestowania gminy Jabłonna w nowe tereny szkolne i zaspokoi potrzeby obecnych ok 2.081 uczniów z niewielkim zapasem.

Niemniej prognoza OSS nie uwzględnia przewidywanego napływu nowych mieszkańców z poza obszaru gminy Jabłonna. Wskazuje się tutaj na wyliczoną wcześniej perspektywę przyrostu mieszkańców gminy o 36% tj. o 7.200 osób w perspektywie najbliższych 30 lat. Proporcjonalnie przełoży się to na większą liczbę uczniów: $2.081 \times 1,36 = 2.830$ tj. ok. +750 uczniów. Liczba ta odpowiada potrzebie wybudowania dodatkowej szkoły 4-ciągowej w perspektywie najbliższych 30 lat. Licząc w inny sposób i przyjmując model młodej rodziny 3-osobowej sprowadzającej się do gminy Jabłonna, należałoby przyjąć iż ok. 1/3 w/w liczby 7.200 nowych mieszkańców będą stanowić dzieci. Przekłada się to na liczbę do 2.400 dzieci z perspektywą skolaryzacyjną w horyzoncie następnych 30 lat. Po odjęciu ujętej w prognozie OSS obecnie zaspakajanej liczby 2.081 miejsc w istniejących szkołach, daje to deficyt ok. 320 miejsc, co przekłada się na potrzebę wybudowania mniejszej szkoły 2-ciągowej.

Zatem prognozowany deficyt miejsc w szkołach publicznych w gminie Jabłonna w perspektywie najbliższych 30 lat należy oszacować na 320-750 miejsc. Przekłada się to – poza planowaną do wybudowania szkołą przy ul. Akademijnej – albo na konieczność rozbudowy istniejących szkół, bądź na wybudowanie nowej szkoły, na początek 2-ciągowej z możliwością rozbudowy do 4-ciągowej. W obu przypadkach prognoza ta przekłada się na potrzebę przynajmniej zarezerwowania odpowiedniego terenu pod taką szkołę.

Na tym tle należy wskazać, że zarówno na poziomie Studium jak i posiadanych planów miejscowych, gmina Jabłonna – przy udostępnieniu planistycznym prawie całej możliwej powierzchni pod zabudowę mieszkalną – nie ma zarezerwowanych terenów pod nowe szkoły. O ile miejscowości Jabłonna i Chotomów już są wyposażone w istniejące zespoły szkole, bądź znajdują się w sąsiedztwie większych organizmów miejskich z bogatszą infrastrukturą edukacyjną, to brak takich terenów rzuca się wyraźnie w oczy w tzw. „wsiach zachodnich” (Rajszew, Skierdy, Suchocin, Trzciany, Boża Wola i Janówek II). Wskazuje się przy tym, że jedyny teren z dopuszczoną funkcją oświatową w Skierdach jest obecnie zajęty przez filię Gminnego Centrum Kultury i Sportu wraz z terenami sportowo-rekreacyjnymi i raczej nie będzie dostępny pod nową szkołę. Wszystko to odbywa się przy wzmożonym ruchu budowlanym we wsiach zachodnich (z uwagi na względnie tanie działki), w których obecnie wyrastają osiedla po 30-60 domów mieszkalnych jednorodzinnych. Zatem w rejonie „wsi zachodnich” powinno się poważnie rozważyć nabycie jakiejś większej działki (o powierzchni ok 1ha) pod perspektywiczny zespół szkolno-przedszkolno-sportowy, lub przynajmniej dokonać zmiany planu miejscowego i zarezerwować teren pod taką funkcję.

III. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

III.1. Analiza obecnie obowiązującego studium.

Obecnie obowiązujące *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r. Uchwalone nowe studium gminy nie powoduje utraty ważności dotychczas obowiązujących planów miejscowych, które pozostają w obiegu prawnym do czasu ich zmiany w pełnej procedurze planistycznej i w zgodności z ustaleniami nowego studium.

Studium gminy – jako akt kierownictwa wewnętrznego – nie jest przepisem prawa miejscowego (co też wiele osób myli) i służy zasadniczo jako wytyczna do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Te z kolei posiadają walor

przepisów miejscowych. Dlatego też studium gminy należy traktować jako dokument o charakterze strategicznym, który w swojej znacznej ogólności przedstawia schemat docelowego zagospodarowania gminy (w większej skali, tutaj 1:10.000). Jego głównym celem jest spojrzenie całościowe na obszar i problemy danej gminy oraz wytyczenie kierunków jej dalszego rozwoju gospodarczo-przestrzennego. W praktyce studium ma za zadanie skoordynować między sobą poszczególne plany miejscowe, sąsiadujące ze sobą obszarowo (wykonywane w bardziej szczegółowej skali 1:1.000 do 1:2.000) pod kątem:

- ciągłości układu komunikacyjnego (wyznaczenia przebiegu ważniejszych arterii komunikacyjnych i wytworzenia szkieletu drogowego m.in. pod prowadzenie komunikacji publicznej),
- ciągłości układów przyrodniczych (migracje fauny),
- ciągłości form ochrony prawnej (rezerwy, chroniony krajobraz, stanowiska archeologiczne, strefy konserwatorskie itp.),
- podziału obszaru gminy na tereny jednorodnie funkcjonalnie wraz z ich strefowaniem, w celu zapobiegania konfliktom przestrzennym,
- wyznaczenia stref aktywności gospodarczej, w tym tych o wyższym stopniu uciążliwości: handel wielkopowierzchniowy, większa produkcja itp.,
- uwidocznienia inwestorom większych zagrożeń i uciążliwości: strefy zagrożenia powodziowego, odległości bezpieczne od zakładów chemicznych itp.
- przebiegu ważniejszych tras uzbrojenia inżynierskiego o zwiększonej uciążliwości (strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych, strefy bezpieczeństwa od gazociągów przesyłowych i strefy ograniczonego zagospodarowania).

Obecne Studium gminy Jabłonna – poza przeznaczeniami wynikającymi z inwentaryzacji istniejącej zabudowy – przewiduje praktycznie cały dostępny obszar nieurbanizowany pod rozwój zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, mniej lub bardziej intensywnej. Terenami wyłączonymi z zabudowy będą jedynie tereny wód (rzeki Wisły) i lasów oraz częściowo tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody: w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 (istniejący PLB140004 Dolina Środkowej Wisły i projektowany PLH140029 Kampinoska Dolina Wisły). Pozostały obszar to praktycznie monokultura mieszkalna jednorodzinna (o różnych stopniach intensywności), z lokalnymi centrami usługowymi w rejonie:

- historycznego centrum miejscowości Jabłonna (rejon kościoła i urzędu gminy),
- historycznego centrum miejscowości Chotomów (rejon kościoła i straży pożarnej),
- w rejonie skrzyżowania ul. Zegrzyńskiej i obwodnicy Jabłonna (na terenach po-PAN-owskich),
- wzdłuż ul. Modlińskiej we wsi Boża Wola i w północnej części wsi Skierdy.

Obecnie jedynym dużym obszarem przeznaczonym pod zabudowę usługową (w tym handlu wielopowierzchniowego) są tereny (m.in. po-PAN-owskie) przylegające do obwodnicy Jabłonna. Niemniej nie zostały one dotychczas uruchomione inwestycyjnie – dopiero w tym roku (2018) ruszyła budowa pierwszego obiektu Leroy Merlin przy skrzyżowaniu ul. Zegrzyńskiej i Akademijnej, dając nadzieję na szybszy rozwój tego rejonu i przyływ nowych inwestycji. Na obszarze gminy nie wyznaczono również żadnych większych terenów pod poważniejszą działalność gospodarczą – produkcję, poza strefą pomiędzy cmentarzem w Jabłonie a ul. Modlińską. Strefa ta praktycznie nie funkcjonuje i nie ma szans na realizację – co najwyżej może stać się miejscem lokalizacji większych usług. Pozostałe punktowe tereny produkcyjne to zazwyczaj pojedyncze obecnie istniejące zakłady, pozostawione planistycznie na zasadzie inwentaryzacji stanu istniejącego. Tym samym ewentualnych miejsc pracy w dniu dzisiejszym należy poszukiwać w sąsiadujących miastach: Warszawie, Legionowie czy

Nowym Dworze Mazowieckim, skazując Jabłonnę na miano „gminy-sypialni”.

Należy też zwrócić szczególną uwagę na rozległe tereny w Rajszewie przylegające od strony północnej do wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, a przewidziane w studium pod tereny sportu i rekreacji. Tereny te (szczególnie w sąsiedztwie klubu golfowego i na terenach obecnie należących do PAN) są przedmiotem bardzo dużego zainteresowania inwestorów poszukujących obszernego terenu należącego do jednego właściciela – pod większy klub sportowy (klub tenisowy, zespół strzelnic, zespół boisk piłkarskich itp.). Niestety inwestorzy ci odchodzą z kwitkiem z uwagi na brak możliwości realizowania w tym terenie obiektów kubaturowych, towarzyszących takim inwestycjom. Podobnym zainteresowaniem cieszą się tereny na granicy z Warszawą, a przylegające do wału powodziowego.

Z zagadnień problematycznych planistycznie i realizacyjnie należałoby jeszcze wymienić Legionowską Trasę Mostową (LTM) i związane z nią przedłużenie obwodnicy Jabłonna. O ile ta druga inwestycja będzie bezpośrednią konsekwencją wybudowania mostu na Wiśle łączącego Jabłonnę z Łomiankami, to budowa LTM przez Chotomów w kierunku Wieliszewa i planowanego przedłużenia Trasy Olszynki Grochowskiej budzi sporo protestów mieszkańców. Jednocześnie jest przedmiotem sporu pomiędzy powiatem legionowskim a województwem mazowieckim co do przypisania tego zadania odpowiedniemu samorządowi – zasadniczo z powodów finansowych. Niemniej konieczność realizacji LTM – jako domknięcia tzw. małej obwodnicy Warszawy – została podtrzymana przez wszystkie samorządy położone na jej przebiegu.

III.2. Ocena aktualności obowiązującego studium.

Obecnie obowiązujące studium zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., a więc jeszcze w obecnej kadencji 2014-2018 i obowiązuje niecałe 4 lata. Jest to zatem dokument planistyczny całkiem świeży, zważywszy że standardowo tego typu dokumenty obowiązują w gminach od 10 do 30 lat i powinny być projektowane w takiej perspektywie czasowej. Należy wskazać, że uprzednie studium gminny Jabłonna z roku 2000 obowiązywało przez 15 lat. Można by zatem mówić o względnej aktualności obecnego studium, gdyby nie sytuacja opisana w rozdziale I niniejszej analizy tj. wejście w życie *Ustawy o rewitalizacji*, która wprowadziła do u.p.z.p. istotne zmiany w dotychczasowym trybie zmiany studium gminnego.

Przypomnijmy, że zmiany przepisów dotyczących obecnego opracowywania studium gminy polegają na:

- obowiązku dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę – na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych (co też po części jest przedmiotem niniejszej analizy),
- dostosowaniu zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę należy projektować w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat,
- dopuszcza się uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych, wyrażającej się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o nie więcej niż 30%.

W świetle powyższego należy przytoczyć następujące dane z poprzednich rozdziałów

niniejszej analizy:

- Tereny nie mające szans na urbanizację (lasy + wody) – 3.221,7141 ha
- Tereny zurbanizowane (mieszkalne + aktywność gosp. + komunikacja) – 964,1516 ha
- Tereny niezurbanizowane, ale przewidziane do urbanizacji – 2.295,3211 ha.
- Wyliczone potrzeby na nowe tereny mieszkalne w perspektywie 30 lat – 375 ha

Szczególnie uderzające jest porównanie dwóch ostatnich pozycji. Przy prognozie demograficznej +7.200 nowych mieszkańców do końca roku 2048, przekładającej się na wyliczoną potrzebę uruchomienia nowych 375 ha pod zabudowę mieszkalną jednorodziną – obecnie udostępnione w studium i planach miejscowych 2.295 ha (po zaokrągleniu) przekłada się proporcjonalnie na abstrakcyjną wielkość +44.064 tj. w zaokrągleniu 44 tysiące nowych mieszkańców, co jest nierealne w świetle prognoz własnych i GUS w perspektywie najbliższych 30 lat. Oznacza to, że obecne ustawowe wymogi udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową są **przekroczone zarówno obszarowo jak i demograficznie ponad 6-krotnie** (razy 6,12).

Oznacza to też, że realna perspektywa zrealizowania obecnego studium (pod kątem realizacji inwestycji mieszkalnych) to: $6 \times 30 \text{ lat} = \mathbf{180 \text{ lat}}$ – pod warunkiem, że procesy demograficzne będą stabilne i cały czas wzrostowe.

Powyższe wyliczenia przekładają się na następujące wnioski:

- **praktyczne:**
 - w perspektywie ustawowych 30 lat, udostępniono nadmierną ilość terenów pod zabudowę mieszkalną jednorodziną,
 - udostępnione tereny pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, mimo posiadania planów miejscowych, będą czekały bardzo długo (ostatnie nawet do 180 lat) na uruchomienie inwestycyjne i na potencjalnych klientów,
 - dopuszczenie tak dużej ilości terenów pod zabudowę jest korzystne wyłącznie dla portfela ofertowego biur obrotu nieruchomościami, a dla właścicieli gruntów skutkuje obniżeniem ich wartości z powodu zbyt dużej podaży nieruchomości formalnie przygotowanych pod zabudowę,
 - rozproszenie zabudowy po całym obszarze gminy skutkuje nierentownością infrastruktury technicznej zarówno pod kątem kosztów realizacji jak i jej utrzymania: gminie nie opłaca się uzbrajać tak dużych terenów, gdyż inwestycje w infrastrukturę nie zwrócą się w postaci opłat za korzystanie z mediów (brak wystarczającej ilości użytkowników = brak efektu ekologicznego),
 - pokrywając planami cały swój obszar, gmina Jabłonna nałożyła na siebie zbyt dużo obowiązków finansowych (począwszy od wykupów pod drogi, a zakończywszy na przygotowaniu infrastruktury społecznej w postaci przedszkoli, szkół, przychodni zdrowia itp.) co będzie skutkowało rozproszeniem środków finansowych gminy i brakiem efektywności ich wydawania,
 - brak realnych szans na uzbrojenie całego terenu skutkuje lokalnie niskim standardem zamieszkania (wyłącznie własne ujęcia wody i szamba) oraz obsługi komunikacyjnej (nieutwardzone drogi, służebności przejazdu w poprzek planowanego układu drogowego itp.) – co przekłada się na rynkową reputację gminy,

- **formalne:**

- ewentualna zmiana studium gminy Jabłonna winna wiązać się ze zmniejszeniem terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo,
- ewentualna zmiana studium gminy Jabłonna na pewno NIE będzie się wiązać ze zwiększeniem terenów pod zabudowę indywidualną – w szczególności dotyczy to terenów obecnie leśnych.
- zmiana studium zgodnie w w/w wytycznymi będzie skutkować niezgodnością z obecnie obowiązującymi planami miejscowymi, a sama zmiana tych planów (w konsekwencji zmiany studium) może skutkować roszczeniami właścicieli, którzy mogą zostać pozbawieni dotychczasowych warunków zabudowy,
- w związku z powyższym. do rozważenia jest przeorientowanie przeznaczenia nadprogramowych terenów pod mieszkalnictwo na tereny pod działalność gospodarczą, a co pozwoli na ich szybsze uruchomienie inwestycyjne i będzie stanowić korzystną alternatywę dla właścicieli. Uruchomienie inwestycyjne tych terenów będzie również korzystne dla budżetu Gminy Jabłonna z uwagi na prognozowane wpływy podatkowe.

W konsekwencji powyższego, należałoby stwierdzić, że obecne Studium gminy Jabłonna nie jest aktualne pod kątem zgodności z nowymi wytycznymi ustawowymi, a jego ewentualna zmiana powinna się wiązać z redukcją terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, bądź z przekształceniem ich nadmiaru na funkcje inne (działalność gospodarcza bądź powrót do funkcji rolniczej). Należy też uwzględnić, że Gmina Jabłonna nie posiada środków finansowych na zrealizowanie w krótkim czasie wszystkich zadań publicznych (zaopatrzenie w infrastrukturę wszystkich planowanych budynków) wynikających z uchwalonych planów miejscowych. Ich koszty przekraczają wielokrotnie nie tylko część inwestycyjną budżetu gminy ale i budżet gminy w całości również w perspektywie roku 2048.

Niemniej przed podejmowaniem decyzji o zmianie Studium czy planów miejscowych należy uwzględnić, że:

- dokumenty planistyczne – studium gminy oraz plany miejscowe – są ważne do czasu ich samodzielnej zmiany przez gminę bądź uchylecia przez sąd administracyjny;
- ustawa o rewitalizacji ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie narzuca obowiązku zmiany studium ani terminu jego obowiązywania (daje jedynie możliwość zmiany),
- zmiana przeznaczenia działek w studium czy planach z budowlanego na niebudowlane może wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi właścicieli działek z tytułu obniżenia ich wartości bądź pozbawienia możliwości zabudowy;
- starostwa powiatowe – przy wydawaniu pozwoleń na budowę – mają wypracowaną praktykę interpretowania ustaleń starszych dokumentów planistycznych (zasadniczo planów miejscowych) w świetle nieustająco zmieniających się przepisów budowlanych.

W świetle powyższego, Gmina Jabłonna może podjąć 3 równoprawne decyzje:

- 1) może stwierdzić brak potrzeby zmiany studium – z uwagi na w/w przesłanki i konsekwencje. Może uznać, że obecne studium było krokiem w przyszłość i otworzyło inwestycyjnie gminę, a jego ewentualna zmiana byłaby krokiem wstecz w rozwoju gminy. W tym przypadku **zasadnym byłoby stwierdzenie aktualności studium gminy Jabłonna** i wycofanie się z uchwały Rady Gminy Jabłonna nr VI/46/2015 z dnia 25 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do opracowania kolejnej zmiany studium gminy Jabłonna;

- 2) może stwierdzić brak aktualności studium oraz podtrzymać konieczność realizacji w/w uchwały Rady Gminy Jabłonna nr VI/46/2015 z dnia 25 marca 2015r. – niemniej wyłącznie pod kątem redukcji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i przekształceniem ich nadmiaru na funkcje inne (działalność gospodarcza bądź powrót do funkcji rolniczej);
- 3) podjąć **decyzję hybrydową**, łączącą oba w/w stanowiska: stwierdzić aktualność studium gminy Jabłonna pod kątem zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkalne oraz dopuścić ewentualną możliwość jego zmiany pod kątem przemianowania części terenów pod zabudowę mieszkalną na tereny pod działalność gospodarczą – zalecane.

III.3 Aktualność Studium na tle Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2017-2030

W ocenie aktualności obecnego Studium należy się odnieść również do innego dokumentu wyznaczającego długoterminowe cele procesu rozwoju gminy Jabłonna – *Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2017-2030* (dalej: Strategii Gminy Jabłonna), przyjętej przez Radę Gminy Jabłonna uchwałą nr XXXVII/333/2017 z dnia 26 kwietnia 2017r.

Należy wskazać, że Strategia Gminy Jabłonna – podobnie jak niniejsza analiza – wysoko ocenia:

- atrakcyjność położenia gminy względem 3 większych ośrodków miejskich: stolicy, Legionowa i Nowego Dworu Mazowieckiego,
- wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy związane z wysokim udziałem terenów leśnych oraz sąsiedztwem rzeki Wisły,
- stały wzrost ilości mieszkańców gminy, co stanowi dowód, że gmina Jabłonna jest i będzie atrakcyjnym miejscem do osiedlania się i zamieszkania. Ponadto wskazuje na korzystną strukturę wiekową mieszkańców gminy, w której mieszka dużo ludzi młodych i rozwijających się życiowo.

Jednocześnie Strategia wskazuje na te same ograniczenia i zagrożenia:

- niski standard wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną, który nie nadąża za wzrostem liczby mieszkańców, a w szczególności niski stopień zwodociągowania i skanalizowania gminy i dużą ilość nieutwardzonych dróg – obecnie jest realizowany 1 etap zwodociągowania miejscowości Jabłonna, Chotomów i Dąbrowa Chotomowska,
- niski stopień wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną, co zmusza mieszkańców do korzystania z bogatszej oferty sąsiadujących miast: Warszawy, Legionowa i Nowego Dworu Mazowieckiego,

a ponadto na:

- zagrożenie powodziowe (w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego) dla sporego obszaru gminy, niemniej nie odstające od podobnego zagrożenia dla Warszawy i pozostałych gmin podwarszawskich,
- zagrożenie pożarowe lasów przy wzroście gęstości zabudowy oraz braku wyposażenia w sieć wodociągową,
- stopniową utratę charakteru rolniczego gminy.

Strategia – podobnie jak własna analiza zagospodarowania gminy – wskazuje na konieczność „odpowiedniego zaplanowania gęstości zaludnienia – poprzez definiowanie powierzchni działek budowlanych i wielkości budynków”. Wniosek ten pokrywa się z własną diagnozą,

według której by zachować swój dotychczasowy ekstensywny mieszkalny jednorodzinny (vel rezydencjonalny) charakter – stanowiący markę gminy – powinno się unikać stosowania normatywów urbanistycznych wielkości działki budowlanej mniejszych niż 900-1200m² pod jeden dom mieszkalny jednorodzinny.

Strategia wskazuje również, że „o ile położenie gminy Jabłonna w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodków miejskich jest korzystne dla mieszkańców (dostęp do usług, rynku pracy, rynków zbytu), o tyle umiejscowienie wsi Jabłonna – siedziby gminy – peryferyjnie względem jej obszaru na południowo-wschodnim krańcu jest dla nich utrudnieniem. Mieszkańcy zachodniej części gminy, by skorzystać z usług świadczonych w Jabłonie, muszą pokonać odległości często przekraczające 20 kilometrów (licząc w obie strony). Jest to również utrudnienie dla dzieci uczęszczających do gimnazjum i szkoły podstawowej, zlokalizowanych w Chotomowie, wymuszające konieczność ponoszenia kosztów dowożenia dzieci przez samorząd lub rodziców, czy osób chorych chcących skorzystać z usług lekarskich.” Potwierdza to własną diagnozę o drzemających rezerwach tzw. „wsi zachodnich” i o konieczności skierowania uwagi gminy również w tym kierunku. Potwierdza również wniosek o deficycie funkcji usługowych i działalności gospodarczej (miejsca pracy) na obszarze gminy Jabłonna.

Pewną rozbieżność należy odnotować w ocenie stopnia nasycenia gminy Jabłonna jeżeli chodzi o działalność gospodarczą. Strategia ocenia ją jako wysoką: „wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 10.000 mieszkańców w gminie Jabłonna jest bardzo wysoki”, a ponadto „przekracza nie tylko wskaźniki dla powiatu legionowskiego, województwa mazowieckiego wraz z Warszawą i dla całego kraju”. Znowu własna ocena zmian w zagospodarowaniu gminy wskazuje na znikomą 1,03% udział terenów działalności gospodarczej i usług publicznych, przy 0,03% udziale terenów produkcyjno-przemysłowych w stosunku do powierzchni gminy. Niemniej należy wskazać, że każdy z w/w dokumentów operuje innymi miernikami: Strategia ocenia ten aspekt poprzez stosunek zarejestrowanych działalności gospodarczych w stosunku do ilości mieszkańców. Natomiast niniejsza analiza ocenia ten aspekt poprzez stosunek powierzchni terenów faktycznie wykorzystywanych pod działalność gospodarczą w stosunku do powierzchni gminy i innych funkcji. Rozbieżność tych ocen należy wyjaśnić w sposób następujący: o ile aktywność gospodarczą samych mieszkańców gminy należy ocenić jako bardzo wysoką (charakterystyczną dla aktywnego społeczeństwa w rejonie oddziaływania stolicy), to działalność ta w bardzo wielu przypadkach nie jest realizowana fizycznie na terenie gminy (działalności nie wymagające odrębnych budynków, realizowane w domach lub online). Należy domniemywać, że gmina Jabłonna raczej formalnie używa adresów swoich mieszkańców ich działalnościami gospodarczymi, a które prawdopodobnie są w większości realizowane w sąsiadujących większych miastach – oferujących bardziej atrakcyjny rynek i wyższy popyt na usługi. Na tym tle należy wskazać, że 20-tysięczny (jeżeli chodzi o mieszkańców i potencjalnych klientów) rynek gminy Jabłony niestety ustępuje sąsiadującym rynkom: 1,8 milionowej Warszawy, 54 tysięcznego Legionowa, a nawet 28 tysięcznego Nowego Dworu Mazowieckiego – co więcej: tworzących bardziej zwarte struktury osadnicze.

Na tym tle Strategia zdefiniowała następujące cele strategiczne rozwoju gminy Jabłonna:

- zrównoważony rozwój osadnictwa,
- wzrost zaangażowania społeczności lokalnej w proces rozwoju gminy,
- edukacja odpowiadająca potrzebom mieszkańców w różnym wieku,
- wsparcie lokalnych przedsiębiorstw,
- tworzenie warunków dla realizacji pozazawodowych potrzeb mieszkańców.

Jeżeli chodzi o aspekt gospodarczy i przestrzenny, dla niniejszej analizy istotne są dalej sprecyzowane następujące cele szczegółowe:

- budowa nowych mieszkań komunalnych, odpowiadających zapotrzebowaniu mieszkańców,
- wsparcie budowy przydomowych oczyszczalni w Bożej Woli, Suchocinie, Skierdach i Rajszewie,
- budowa kanalizacji w Dąbrowie Chotomowskiej, Chotomowie i Jabłonie,
- rozwój sieci wodociągowej,
- zagwarantowanie przestrzeni publicznych na realizację zadań własnych gminy,
- uporządkowanie przestrzeni publicznej; wypracowanie i egzekwowanie standardów dotyczących szyldów i reklam,
- budowa parkingu „Parkuj i Jedź” w Chotomowie,
- odnowa centrum gminy w Jabłonie,
- odnowa centrum Chotomowa,
- odnowa i utworzenie infrastruktury kulturalno-społecznej na obszarze Bożej Woli, Suchocina i Skierd,
- budowa wielofunkcyjnych placówek edukacyjnych z zapleczem żywieniowym, placem zabaw, umożliwiających w razie potrzeb adaptację dla innych celów oświatowych w Jabłonie i we Wsiach Zachodnich; utworzenie punktów żłobkowych w przedszkolach,
- budowa centrów edukacyjno-kulturalno-sportowych na terenie gminy o liczbie pomieszczeń umożliwiających naukę w systemie jednozmianowym,
- stworzenie miejsc wypoczynku z wiatą, miejsc ogniskowych i miejsc postojowych przy szlakach rowerowych,
- wytyczenie ścieżek rowerowych, spacerowych i biegowych oraz szlaków tematycznych z tablicami edukacyjnymi,
- rozwój szlaków żeglugi: stworzenie stanowisk żeglarskich i wędkarskich,
- utworzenie plaży gminnej nad Wisłą w Rajszewie,
- budowa przystani/plaży nad Wisłą w Bożej Woli,
- budowa kompleksu boisk wielofunkcyjnych w Chotomowie.

Należy wskazać, iż większość celów wymienionych powyżej posiada charakter szczegółowy, niemniej wszystkie mieszczą się w ogólnych kierunkach obecnego Studium. Wskazuje się, że Strategia została opracowana 2 lata po uchwaleniu Studium i uwzględniła nakreślone w nim kierunki rozwoju przestrzenno-gospodarczego gminy Jabłonna. Cele te – na poziomie realizacyjnym – są lub będą doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

IV. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

IV.1. Analiza formalna aktualności planów miejscowych.

Podobnie jak w przy Studium, w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić, że:

- plany miejscowe – niezależnie od daty uchwalenia – formalnie są ważne do czasu ich samodzielnej zmiany przez gminę bądź uchylecia przez sąd administracyjny;
- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie narzuca obowiązku zmiany planu miejscowego ani nie ustala terminu jego obowiązywania (daje jedynie możliwość

- zmiany),
- zmiana przeznaczenia działek może wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi właścicieli działek z tytułu obniżenia ich wartości bądź pozbawienia możliwości zabudowy;
 - Starostwo Legionowskie – przy wydawaniu pozwoleń na budowę – posiada wypracowaną praktykę interpretowania ustaleń planów miejscowych w świetle nieustająco zmieniających się przepisów budowlanych i okobudowlanych.

Dlatego też – mimo upływu czasu i zmieniających się przepisów – **formalnie należy uznać, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Jabłonna są aktualne.** Dodatkową przesłanką do takiego stwierdzenia jest fakt, iż każdy uchwalony i nieuchylony plan miejscowy jest dokumentem obowiązującego prawa miejscowego: na jego podstawie wydawane są wypisy i wyrisy z planu, jak również służy jako podstawa prawna do uzyskiwania przez inwestorów stosownych pozwoleń na budowę.

Należy też wskazać, że obecna praktyka sporządzania planów miejscowych, poparta nadzorem prawnym Wojewody Mazowieckiego, idzie coraz bardziej w kierunku stosowania takich ustaleń planistycznych, które nie wchodzą w nadmierną interferencję z przepisami ogólnopństwowymi, w tym odrębnymi lub szczególnymi. Chodzi również o to, by zmieniające się przepisy państwowe jak najmniej wchodziły w kolizję z ustaleniami uprzednio uchwalonych planów miejscowych.

Należy też podnieść, iż z punktu logistycznego i finansowego niemożliwym jest by, w sytuacji ciągle zmieniających się przepisów, na bieżąco dopasowywać do nich wszystkie plany miejscowe na obszarze gminy – pamiętajmy: w pełnej procedurze zamówień publicznych i pełnej procedurze planistycznej. W takiej sytuacji, (każda) gmina byłaby w stanie permanentnej i totalnej wymiany posiadanych dokumentów planistycznych – co skutkowałoby niestabilnością prawa miejscowego i nie zapewniałoby bezpieczeństwa inwestowania i alokowania środków finansowych. Dlatego też pominięto teoretyczne rozważania, o tym które ustalenie planu miejscowego mogłoby być bardziej dopasowane do zmienionego przepisu i czy należałoby je zmienić, gdyż nie zmienia to faktu, że plany miejscowe obowiązują i stanowią prawo miejscowe w gminie Jabłonna.

IV.2. Analiza aktualności planów miejscowych pod kątem złożonych wniosków.

Obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pokryte jest 3.671,2174 ha tj. **56,64% obszaru Gminy Jabłonna**. Należy wskazać, że praktycznie nie objęte planami miejscowymi są wyłącznie większe obszary lasów (niewielkie enklawy lasu w środku terenów zabudowy są objęte planami) oraz niewielki obszar Chotomowa (na przebiegu LTM), dla którego plan jest obecnie opracowywany (w trakcie kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu). Wskazuje się, że dla terenów lasów (które łącznie stanowią 43,56% obszaru gminy) nie powinno sporządzać się opracowań planistycznych, gdyż na ich obszarze funkcjonują plany urządzenia lasu – opracowywane w odrębnym trybie prawnym.

Na obszarze gminy Jabłonna obowiązuje obecnie **65 miejscowych planów** zagospodarowania przestrzennego, których rozmieszczenie przedstawiona na odrębnej planszy:

Rysunek nr 7 – plany miejscowe obowiązujące na obszarze gminy Jabłonna – na odrębnej

planszy, na końcu opracowania.

Poza analizą formalną przedstawioną w poprzednim rozdziale, przebadano merytorycznie wszystkie posiadane przez Gminę Jabłonna plany miejscowe pod kątem:

- złożonych do Urzędu Gminy Jabłonna wniosków o zmianę planu w okresie 2015-2018 (z uwzględnieniem tych wniosków z roku 2014, które wpłynęły po poprzedniej analizie aktualności dokumentów planistycznych gminy Jabłonna),
- własnej oceny w/w planów miejscowych, popartej doświadczeniami realizacyjnymi tych planów.

Przeanalizowano te plany miejscowe, do których mieszkańcy, właściciele nieruchomości lub potencjalni inwestorzy złożyli uwagi i wnioski o zmianę. W stosunku do pozostałych stwierdzono, że są aktualne gdyż nie generują kontrowersji społecznych, a tym samym nie wymagają korekt czy zmiany. Analizę planów z pierwszej grupy przedstawiono w podziale na kolejne sołectwa.

Jednocześnie, w celu przestrzennej identyfikacji działek, których dotyczą wymienione dalej wnioski, wskazuje się portal www.jablonna.e-mapa.net, w którym – po naciśnięciu ikony „Drzewko warstw” w górnym pasku narzędziowym (z lewej strony) i po włączeniu warstwy „Zagospodarowanie przestrzenne” – można wyszukać przedmiotowe działki po numerze ewidencyjnym działki i numerze obrębu geodezyjnego klikając okienko „Szukaj” zakładka „Działki” w górnym pasku narzędziowym (z prawej strony). Wyszukanie działek odbywa się na tle obowiązujących planów miejscowych.

Sołectwo JABŁONNA – obręb geodezyjny nr 1

Uchwała nr XLI/349/2005 z dnia 31.08.2005 (nr planu UPP: 2)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący części północno-zachodniej wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 81,843 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	14.03.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 3020 obr. 01 (pow. 1.187m ²) z funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (teren B1.3MN/U) na funkcję czysto usługową – w celu powiększenia istniejącego żłobka przy ul. Chotomowskiej 88.	Zmiana przeznaczenia musiałaby dotyczyć całego obszaru B1.3MN/U – zalecane konsultacje ze wszystkimi właścicielami działek w tym obszarze przed przystąpieniem do zmiany planu.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny i – poza jednym wnioskiem – nie generujący sprzeciwu mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Ewentualna zmiana planu dla obszaru B1.3MN/U powinna zostać poprzedzona konsultacjami z pozostałymi właścicielami działek w obszarze.

Uchwała nr LV/488/2006 z dnia 12.07.2006 (nr planu UPP: 9)		MPZP gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 125,304 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	16.08.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 1251 obr 1 (pow. 5.055m ²) z lasu (teren 5ZL) na funkcję mieszkalną jednorodziną.	Działka w roku 2017 zmieniała kwalifikację gruntową z leśnej na rolną – zlikwidowano ograniczenia wynikające z ochronności lasu. W studium przewidziana jest pod funkcje mieszkalne. Zasadna jest zmiana planu w tym obszarze obejmująca dz. w. nr 1248 o takim samym statusie.
2	16.08.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 1248 obr 1 (pow. 4.442m ²) z lasu (teren 5ZL) na funkcję mieszkalną jednorodziną.	Działka w roku 2017 zmieniała kwalifikację gruntową z leśnej na rolną – zlikwidowano ograniczenia wynikające z ochronności lasu. W studium przewidziana jest pod funkcje mieszkalne. Zasadna jest zmiana planu w tym obszarze obejmująca dz. w. nr 1250 o takim samym statusie.
3	21.10.2016	Wniosek o powtórzenie procedury odlesieniowej dla dz. nr 990/21 obr 1 (pow. 5.134m ²) z uwagi na błąd w operacie odlesieniowym i niezgodność z ustaleniami planu w terenie 4ZL/MN.	Uwaga jest jak najbardziej zasadna: posiadany przez UPP operat odlesieniowy nie jest kompatybilny z ustaleniami planu dla terenu 4ZL/MN i należy wyprostować ten błąd. Zasadna jest powtórzenie procedury planistycznej dla terenu 4ZL.MN
4	31.03.2016	Wniosek o zwężenie dolinki smużnej i wynikających z tego ustaleń na dz. 2384/4 i 2195/7 obr 1	Wniosek niezasadny – działka mimo przebiegu dolinki smużnej posiada swobodne możliwości zabudowy, a zawężanie układu geologiczno hydrograficznego jest niepożądane.
5	07.04.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 1279/10, 1277/4, 1276/4 obr 1 z lasu (teren 1ZL) na ZL/MN (dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej)	Działki stanowią obecnie las ochronny, dodatkowo podtrzymany w Studium – przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe. Praktycznie jest to wniosek o zmianę Studium.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Zasadne są tylko niewielkie obszarowo zmiany w/w planu miejscowego: należy zmienić ustalenia planu dla terenów 4ZL/MN i 5ZL, związane ze zasadną zmianą przeznaczenia z leśnego na budowlany mieszkalny jednorodzinny.

Uchwała nr LIV/577/2010 z dnia 03.11.2010 (nr planu UPP: 11)		MPZP gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza.	Powierzchnia planu: 60,693 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1.	14.08.2018	Wniosek o objęcie planem miejscowym dz. od nr 34/17 do nr 34/25 obr 01.	Działki przeznaczone są pod przebieg LTM. Wyłączono je z uprzednio sporządzonego mpzp w związku z uwagami właściciela, który później uzyskał na w/w działki decyzje wz na budynki mieszkalne jednorodzinne. Opracowanie planu będzie wiązało się z roszczeniem właściciela co do wykupu działek po cenach gruntów pod zabudowę

			mieszkalną.
2	24.02.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 143/1 obr 01 pod kątem zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych na usługowe w obecnym terenie F7.MN/U.	Wniosek bezzasadny – obecny mpzp umożliwia realizację wnioskowanych zmian przeznaczenia budynków.
3	25.09.2017	Wniosek o inne poprowadzenie korytarza ul. Janowskiej (21.KDD) i o omińnięcie dz. nr 197 i 153 obr 1	Wniosek do ewentualnego uwzględnienia gdyż zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne likwiduje mimośrodowe skrzyżowanie ulic Janowskiej i Bzury z ul. Chotomowską.
4	14.03.2016	Wniosek o zwężenie projektowanego przedłużenia ul. Dębowej (10m) i o omińnięcie dz. nr 2593/2 obr 1	Wniosek do odrzucenia z uwagi na fakt, iż ul. Dębowa jest ważniejszą drogą publiczną a jej korytarz został zaprojektowany z uwzględnieniem sąsiadującej z ulicą zabudowy i wszelkie zmiany skutkowałyby naruszeniem wypracowanego konsensusu społeczno-urbanistycznego.
5	30.12.2015	Wniosek o zmianę mpzp dla dz. 143/2 i 142/1 obr 1	Wniosek obecnie realizowany – projekt zmiany planu dla działek wyłożony do publicznego wglądu.
6.	25.11.2014 13.10.2014	Wniosek o inne poprowadzenie korytarza ul. Janowskiej (21.KDD) i o omińnięcie dz. nr 198 obr 1	Wniosek do ewentualnego uwzględnienia gdyż zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne likwiduje mimośrodowe skrzyżowanie ulic Janowskiej i Bzury z ul. Chotomowską.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny, niemniej do rozważenia jest zmiana planu miejscowego dla obszaru ograniczonego ulicami Modlińską-Chotomowską-Janowską i obwodnicą Jabłonny – pod kątem bardziej proinwestycyjnych zapisów zmierzających do przekształcenia tego obszaru w atrakcyjną strefę działalności gospodarczej.

Uchwała nr LIX/520/2006 z dnia 24.10.2006 (nr planu UPP: 17)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący części wsi Jabłonna rejon ulic Zegrzyńskiej, Modlińskiej, Szkolnej	Powierzchnia planu: 26,113 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	13.02.2018, 28.07.2017, 27.07.2017, 25.04.2016, 14.03.2016, 01.03.2016	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 1449/100-102 obr. 01 (pow. 2.528m ²) z funkcji komunikacji samochodowej (parking na terenie 42.KS) na mieszkalną.	Zmiana planu jest obecnie procedowana. Wskazuje się na deficyty parkingowe dla terenu GCKiS w Jabłonie (szczególnie w okresie imprez sportowych i festynów) – co powoduje, że działki te powinny zostać pozyskane przez gminę na potrzeby publiczne.
2.	20.06.2016	Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy na dz. nr 2423/3 obr 01 na nieprzekraczalną.	Zmiana planu jest obecnie procedowana – wniosek został rozpatrzony pozytywnie.
3	06.05.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 1449/117 obr 01 z usługowej na mieszkaniowo-usługową.	Zmiana planu możliwa do uwzględnienia poprzez zmianę w tekście planu i dopuszczenie realizacji mieszkania właściciela usługi w budynku usługowym na zasadzie funkcji towarzyszącej.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan obecnie częściowo zmieniany: w trakcie uzgadniania i opiniowania. W pozostałym zakresie aktualny, a uwaga nr 3 do rozważenia: możliwa punktowa zmiana wyłącznie tekstu planu.

Uchwała nr LIV/576/2010 z dnia 03.11.2010 (nr planu UPP: 14)		MPZP gminy Jabłonna części północnej wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 77,977 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	06.02.2018	Wniosek o dopuszczenie zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Zegrzyńskiej tj. na granicy dz. nr 505, 504/2, 504/1 obr. 01 z w/w drogą krajową.	Wniosek niemożliwy do spełnienia w związku z niezgodnością zaproponowanych rozwiązań z przepisami prawa.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny – nie wymaga zmian.

Uchwała nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016 (nr planu UPP: 20)		MPZP części południowo-zachodniej wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 323,383 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	09.03.2017	Wniosek o zmianę planu na dz. nr 569/2 obr 01 tak by móc zrealizować 2 budynki mieszkalne jednorodzinne tj. inwestycję na podstawie decyzji nr 156/2011 z dnia 30.12.2011 .	Jednostkowy, odosobniony wniosek o zmianę planu. Zapisy planu chronią obszar przed obchodzeniem jego ustaleń i dzieleniem działek mieszkaniowych na mniejsze nienormalatywne – w trybie „poza planem”.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny – nie wymaga zmian.

Uchwała nr XLIII/452/2014 z dnia 26.03.2014 (nr planu UPP: 26)		MPZP w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I	Powierzchnia planu: 112,121 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	27.07.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 764/1 obr 01 pod funkcję usługowo-gospodarczą – U/MN.	Zasadna zmiana planu miejscowego – zalecana zmiana w większym obszarze: Modlińska-Wygonowa-Piaskowa
2	04.07.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 764/2 obr 01 pod funkcję usługowo-gospodarczą – U/MN.	Zasadna zmiana planu miejscowego – zalecana zmiana w większym obszarze: Modlińska-Wygonowa-Piaskowa
3	29.06.2018 13.02.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 777 i 775/2 obr 01 pod funkcję usługową U oraz o podwyższenie wskaźników urbanistycznych do granic dopuszczonych w Studium.	Zasadna zmiana planu miejscowego – zalecana zmiana w większym obszarze: Modlińska-Wygonowa-Piaskowa
4.	20.06.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 896/4, 896/5 i 896/6 obr 01 pod funkcję usługową U/MN.	Zasadna zmiana planu miejscowego – zalecana zmiana w większym obszarze: Modlińska-Wygonowa-Piaskowa

5	19.05.2015 21.04.2015	Wniosek o nadanie statusu drogi publicznej ciągu pieszo-jezdnemu 3.KPJ na dz. nr 869/9 obr 01.	Zmiana planu niezasadna z uwagi na szerokość 6m i ślepe zakończenie przedmiotowego ciągu.
---	--------------------------	--	---

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan nieaktualny – wymaga zmiany pod kątem umożliwienia lokalizacji większych firm i działalności gospodarczej przy ul. Modlińskiej – zgodnie z licznymi wnioskami właścicieli działek. Pozwoli to na uzyskanie usługowej pierzei ulicy oraz wprowadzi bardziej miejski charakter w miejscowości Jabłonna. Zaleca się zmianę planu miejscowego w rejonie ulic Modlińska-Wygonowa-Piaskowa.

Uchwała nr XXXIII/339/2013 z dnia 26.06.2013 (nr planu UPP: 31)		MPZP dotyczący zmiany wschodniej części mpzp północno-zachodniego obszaru wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 95,266 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	28.09.2018	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 366/1, 366/2, 365/103 obr. 01 i o przywrócenie ustaleń oraz wskaźników urbanistycznych z planu z 2005r. W praktyce wniosek o likwidację terenu leśnego 52.ZL i o zmianę jego przeznaczenia na budowlane.	Działka stanowi obecnie las ochronny. Również w Studium nie jest przewidziana pod zabudowę (teren ZP). Do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe, zwłaszcza, że powinno zostać poprzedzone zmianą Studium w tym zakresie.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Możliwość zrealizowania wniosku o zmianę w/w planu uwarunkowana jest zdjęciem statusu ochronnego z gruntów leśnych. Spełnienie tego warunku jest konieczne do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trakcie ewentualnej procedury planistycznej. Do tego czasu nie jest zasadne przystępowanie do zmiany planu w tym zakresie.

Uchwała nr XI/101/2011 z dnia 24.08.2011 (nr planu UPP: 35)		MPZP gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 14,845 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	02.02.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 2526 i 2527 obr 01 z mieszkalnej jednorodzinnej na wielorodzinną.	Z uwagi na wybudowane na w/w działkach 2 budynki (niedokończone) o charakterze wielorodzinnym, zasadnym jest dostosowanie przeznaczenia terenu do stanu istniejącego zainwestowania.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny – możliwa zmiana jedynie dla obszaru ograniczonego ulicami Polną, Listopadową i Królewską, pod kątem realizacji w/w wniosku.

Uchwała nr VI/51/2011 z dnia 30.03.2011 (nr planu UPP: 36)		MPZP gminy Jabłonna części wsi Jabłonna w rejonie ulic Chotomowskiej i cmentarza	Powierzchnia planu: 3,201 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	26.05.2015	Wniosek o zmianę szeregu zapisów planistycznych dla dz. nr 173, 179/1, 180/1, 181/6, 182/4, 182/5 i 183/2 obr 01 dotyczących wskaźników urbanistycznych: dopuszczenie lokalizacji dominanty oraz stosowania dachów płaskich i pogrążonych, ustalenie linii zabudowy w odległości 6m od granic działek z drogami, podwyższenie wiz do 0,8 oraz obniżenie pbc do 10% oraz o dopuszczenie zjazdu z drogi 1.KDGP.	Istnieje możliwość spełnienia większości wniosków z uwagi na fakt, iż mieszczą się one w granicach określonych w Studium – poza bezpośrednim zjazdem z drogi 1KDGP, gdzie zastosowanie mają przepisy odrębne.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Możliwa jest zmiana w/w planu pod kątem złożonego wniosku. Niemniej inwestycje na w/w działkach będą ściśle związane z przedłużeniem obwodnicy Jabłonna, która to inwestycja jest obecnie odwleczona w czasie. Dlatego ocenia się, że nie jest to plan do pilnej zmiany.

Uchwała nr XIII/126/2015 z dnia 30.09.2015 (nr planu UPP: 41)		MPZP gminy Jabłonna w rejonie ulic Szkolnej i obwodnicy Jabłonna we wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 31,135 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	19.06.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 954/3 i 955/3 obr 01 w celu prowadzenia usług motoryzacyjnych.	Zmiana planu niezasadna z uwagi na fakt, iż działki położone są w obszarze usług nieuciążliwych w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (teren A1.U-MN), gdzie usługi są dopuszczone pod warunkiem że nie będą uciążliwe.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny – nie wymaga zmiany

Uchwała nr XXX/301/2013 z dnia 20.03.2013 (nr planu UPP: 45)		MPZP gminy Jabłonna w rejonie ulic Zegrzyńskiej i Złotej Renety we wsi Jabłonna	Powierzchnia planu: 0,388 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	19.10.2017	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 645/23 obr 01 i o umożliwienie jej realnej zabudowy – obecne zapisy to uniemożliwiają.	Uwzględnienie wniosku zasadne tylko w przypadku zmiany planu miejscowego w większym obszarze np. obejmującego ul. Zegrzyńską na odcinku od ul. Modlińskiej do obwodnicy Jabłonna.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny. Niemniej zaleca się opracowanie nowego większego planu miejscowego pod kątem przebudowy przestrzeni ul. Zegrzyńskiej na odcinku od ul. Modlińskiej do obwodnicy Jabłonna w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni „centrum Jabłonna”. W tym celu zmianę planu miejscowego powinno się poprzedzić konkursem

architektoniczno-urbanistycznym, w celu uzyskania najlepszego rozwiązania przestrzennego.

Sołectwo BOŻA WOLA – obręb geodezyjny nr 2

Uchwała nr XLI/350/2005 z dnia 31.08.2005 (nr planu UPP: 6)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący północnej części wsi Boża Wola	Powierzchnia planu: 91,582 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	16/10/2017	Wniosek o likwidację dróg publicznych 2KDD, 3KDD i 4KDD na działkach ew. nr 33/1 i 66/1 obr. 02 (pow. 25.205 i 24.814m ²) oraz zastąpienie ich drogami wewnętrznymi. Dodatkowo wniosek o zmniejszenie wielkości działek oraz ustalenie innego w.i.z. oraz p.b.c.	Zasadne jest wyłącznie zwężenie zaprojektowanych dróg publicznych 2KDD, 3KDD i 4KDD z 12m do 10m – lecz bez ich likwidacji. Pozostałe wnioski są niezgodne z wytycznymi obecnego Studium.
2	18.07.2016	Wniosek o podwyższenie w.i.z. w terenie 15MN z 0,2 na 0,3 lub więcej, zgodnie ze studium – dotyczy dz. ew. nr 106/5 obr. 02 (pow. 1100 m ²)	Ewentualna zmiana w.i.z. powinna dotyczyć wszystkich terenów MN w obszarze. Z uwagi na fakt, że jest to odosobniony wniosek – zmiana planu w tym miejscu i zakresie jest niezasadna.
3.	01.02.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ew. nr 56/3 obr 02 z usługowej (teren 2U) na mieszkalną jednorodziną	Zmiana planu uwarunkowana zaleceniami w pkt 4 (ten sam teren 2U)
4.	Liczne spotkania w sprawie zmiany planu	Zgłoszono potrzebę zmiany planu dla obszaru 2U położonego pomiędzy ul. Modlińską a ul. Pyłkową i o dopuszczenie w tym terenie realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	Przystąpienie do zmiany planu powinno zostać uwarunkowane przedstawieniem przez obecnych właścicieli gruntów w terenie 2U wspólnej i zgodnej z przepisami koncepcji podziału gruntów. W innym przypadku zmiana planu będzie skutkowała udziałem w lokalnym konflikcie społecznym.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny lecz z rozwiązaniami komunikacyjnymi „na bogato” i obciążającymi bezzasadnie budżet gminy. Z uwagi na wnioski w pkt 1 do rozważenia jest zmiana planu na północ od ciągu ulic Cyprysowej – Magnolii do granicy lasu, a pomiędzy ul. Dębową i Leśną.

Sołectwo CHOTOMÓW – obręb geodezyjny nr 3

Uchwała nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18.12.2013 (nr planu UPP: 8)		MPZP gminy Jabłonna części południowo-wschodniej wsi Chotomów w zakresie części I	Powierzchnia planu: 72,016 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	14/03/2018	Wniosek o zlikwidowanie funkcji usługowej w terenie 2U/MN (dotyczy ok. 5.500m ²) – jako uciążliwej dla istniejącej zabudowy mieszkalnej i oświatowej.	Wniosek niezasadny z uwagi na fakt, iż teren ten stanowi kontynuację strefy buforowej od projektowanej LTM, konsumującą uciążliwości komunikacyjne. Ponadto rejon szkoły przy ul. Partyzantów

			predystynowany jest do lokalizacji usług, wzmacniając centro-twórczą rolę tej ulicy.
2	12.12.2016	Wniosek o zwężenie ul. Ogrodowej.	Wniosek niezasadny z uwagi na fakt, że ul. Ogrodowa jest zaprojektowana jako publiczna o długości ok. 1.150m a więc ponad kilometr i powinna posiadać szerokość 12m, z uwagi na fakt, że od strony zachodniej obsługiwać będzie pas usług przyległych do LTM.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny, nie generuje większych protestów społecznych – nie wymaga zmiany. Złożone wnioski mają charakter marginalny jeżeli chodzi o merytorykę planistyczną.

Uchwała nr VI/71/2007 z dnia 21.03.2007 (nr planu UPP: 19)		MPZP gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów	Powierzchnia planu: 217,536 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	13.09.2018	Wniosek o umożliwienie zabudowy dz. nr 2402 obr 03 (pow. 425m ²), która obecnie nie spełnia normatywu minimalnej wielkości działki budowlanej.	Wniosek do uwzględnienia przy okazji opracowania nowego planu dla większego obszaru, poprzez adaptacje pod zabudowę działek mniejszych, których podział wszedł w życie przed wejściem w życie nowego planu.
2.	06.11.2017	Wniosek o przesunięcie ciągu pieszo-jezdnego G49.KPJ do północnej granicy dz. nr 382/1 obr 03.	Wniosek do uwzględnienia: ciąg pieszo-jezdny obecnie rozcina działkę na pół, a zaproponowane rozwiązanie jest lepsze i nie będzie generować konfliktów społecznych.
3	26.06.2017 19.09.2016 01.09.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ew. nr 336 obr. 03 (pow. 20.427m ²) z lasu (teren C24.ZL) na funkcję mieszkalną.	Działka stanowi obecnie las ochronny, tylko północna część działki jest przewidziana w Studium pod zabudowę (MNe). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.
4	23.01.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 176/21 i 176/25 obr 03 z A9.UZ/MN na 5.MN (teren sąsiedni).	Wniosek do uwzględnienia: będzie skutkował ujednoczeniem zasad zabudowy i zagospodarowania większego obszaru.
5	30.10.2016	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 493/2, 493/1, 494 obr 03 (łącznie pow. 6.865m ²) polegającą na: ustaleniu równoważnej funkcji mieszkalnej i usługowej, zmniejszeniu pbc, zniesieniu ograniczenia max 1 budynek mieszkalny na działce, dopuszczeniu dachów płaskich.	Ewentualna zmiana planu powinna dotyczyć całego obszaru ograniczonego ulicami Piękna, Partyzantów i terenem klejowym. W przeciwnym razie podjęcie zmiany planu będzie bezzasadne, gdyż będzie dotyczyć małej enklawy w większym jednorodnym planistycznie terenie.
6	22.07.2016 03.11.2015	Wniosek o zmianę planu dla dz. 206/7 i 206/43 obr 03 polegająca na zbliżeniu linii zabudowy do drogi oraz na zmianie przeznaczenia pod usługi handlu hurtowego i detalicznego, oraz stację paliw.	Zmiana planu obecnie w opracowaniu.
7	02.10.2015	Wniosek o przybliżenie linii zabudowy na	Dotyczy przybliżenia linii zabudowy na

		dz. nr 1123/101 obr 03 do linii rozgraniczającej ul. Żeligowskiego (teren 1.KL)	odcinku ponad 160mb. Wniosek zasadny: należałoby zmienić plan dla terenów E5.MNi i E14MNi w całości.
8	08.09.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 260/34 obr. 03 (pow. 1.945m ²) z lasu (teren C4.ZL) na funkcję mieszkalną.	Działka stanowi obecnie las ochronny. W Studium jest przewidziana pod zabudowę (MN). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.
9	29.07.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 1189/1i 1189/2 obr 03 w celu umożliwienia realizacji domu spokojnej starości tj o zmianę przeznaczenia na funkcję usługową.	Projekt planu osiedla Ekologiczna 2 nie został uchwalony przez Radę Gminy Jabłonna – w związku z czym zmiana planu jest niezasadna.
10	05.06.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 1175 obr 03 i o likwidację rezerwy pod stację trafo (teren C42.EE).	Wniosek skonsumowany punktową zmianą planu miejscowego (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXVIII/270/2016 z 30.11.2016)
11	20.04.2015	Wniosek o likwidację ciągu pieszo-jezdnego G45.KPJ na dz. nr 417/3 i 417/4 obr. 03	Zmiana planu niezasadna: obsługa komunikacyjna całego obszaru opiera się o substandardowe ślepe dojazdy o szerokości 4,5m. Zaprojektowane połączenie zapewnia przelotowość komunikacyjną i zwiększa możliwości ewakuacyjne z obszaru. Co najwyżej do rozważenia jest przesunięcie drogi w kierunku południowym – po konsultacji z sąsiadami.
12	27.01.2015	Wniosek o podwyższenie klasy ciągu pieszo-jezdnego G45.KPJ na dz. nr 401 obr. 03 do klasy drogi dojazdowej.	Wniosek bezzasadny: ul. Czarodzieja to ślepy dojazd o szerokości ok 4,5m i z racji zbyt małej szerokości nie kwalifikuje się do miana drogi dojazdowej (publicznej).
13	28.01.2015	Wniosek o likwidację ciągu pieszo-jezdnego G45.KPJ na dz. nr 404/1 i 406/8 obr. 03	Zmiana planu niezasadna: obsługa komunikacyjna całego obszaru opiera się o substandardowe ślepe dojazdy o szerokości 4,5m. Zaprojektowane połączenie zapewnia przelotowość komunikacyjną i zwiększa możliwości ewakuacyjne z obszaru. Co najwyżej do rozważenia jest przesunięcie drogi w kierunku południowym – po konsultacji z sąsiadami.
14	31.12.2014	Wniosek o likwidację ciągu pieszo-jezdnego G30/KDw na dz. nr 351 obr 03.	Wniosek do uwzględnienia przy obecnie trwającej zmianie planu miejscowego.
15	27.10.2014	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 395/1, 395/2, 393/12, 393/13, 396, 397 i o dopuszczenie samodzielnych funkcji usługowych oraz zwiększenie wysokości zabudowy do 12m.	Zmiana planu bezzasadna. Dostęp do działek odbywa się substandardową drogą o szerokości 4,5m (ponadto ślepą), która nie jest właściwa dla zwiększonego ruchu klientów i ruchu dostawczego do ewentualnej usługi.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan obecnie jest zmieniany. Niemniej – z uwagi na zmiany w obowiązujących przepisach oraz na obecne orzecznictwo sądów administracyjnych i orzeczenia nadzorcze wojewody mazowieckiego – jest to jeden z trudniejszych planów do zmiany. Wskazuje się na brak kompatybilności obecnego zainwestowania terenu z przepisami. Praktycznie wszystkie rozwiązania urbanistyczne muszą się odbywać w trybach wyjątków od przepisów, albo trybów specjalnych. Innym rozwiązaniem jest opracowanie planu z pominięciem dróg wewnętrznych, co skutkować będzie „ubóstwem” rozwiązań komunikacyjnych i

nieoczywistością obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

Uchwała nr XXXVII/402/2013 z dnia 27.11.2013 (nr planu UPP: 13)		MPZP gminy Jabłonna części północnej części wsi Chotomów	Powierzchnia planu: 135,928 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	18.10.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 2084 obr. 03 z mieszkalnej jednorodzinnej na działkach leśnych (teren 5.MNL) na klasyczną mieszkalną jednorodzinną oraz o przybliżenie linii zabudowy do 5m od granicy działki z ul. Złota.	Warunkiem zmiany planu jest zdjęcie ochronności z użytków leśnych występujących na działkach w terenie 5.MNL. Do tego czasu zmiana planu jest niezasadna.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Możliwość zrealizowania wniosku o zmianę w/w planu uwarunkowana jest zdjęciem statusu ochronnego z gruntów leśnych. Spełnienie tego warunku jest konieczne do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trakcie ewentualnej procedury planistycznej. Do tego czasu nie jest zasadne przystępowanie do zmiany planu w tym zakresie.

Uchwała nr XXIX/296/2013 z dnia 20.02.2013 (nr planu UPP: 52)		MPZP gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów i Strażackiej we wsi Chotomów	Powierzchnia planu: 10,076 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	08.03.2016	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 18/1 obr 03 w zakresie wskaźników urbanistycznych i o umożliwienie rozbudowy zespołu straży pożarnej.	Wniosek zrealizowany poprzez punktową zmianę planu (uchwała nr XXVIII/271/2016 z 30.11.2016) – nr planu UPP 65
2	12.04.2016 31.03.2016 24.04.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. 11/4 obr 03 z funkcji usług kultury na same usługi.	Komisja Rozwoju zaopiniowała negatywnie wniosek, a Rada Gminy Jabłonna odmówiła podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu – w związku z czym zmiana planu jest niezasadna.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny – nie wymaga zmiany.

Sołectwo DĄBROWA CHOTOMOWSKA – obręb geodezyjny nr 4

Uchwała nr L/442/2006 z dnia 22.03.2006 (nr planu UPP: 1)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący obszaru wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów	Powierzchnia planu: 205,636 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	08.03.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ew. nr 70 obr. 04 (pow. 8.447m2) z lasu (teren A2.6ZL) na funkcję mieszkalną.	Działka stanowi obecnie las ochronny, dodatkowo podtrzymany w Studium – przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe. Praktycznie jest to wniosek o

			zmianę Studium.
2	28.04.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek ew. nr 13 i 14 obr. 04 (pow. 21.800m ²) z lasu (teren A1.5ZL) na funkcję mieszkalną.	Działki stanowią obecnie las ochronny, tylko działka ew. nr 14 jest przewidziana w Studium pod zabudowę (MNe). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.
3	25.02.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 112/2 obr 4 (pow. 2.152m ²) z zabudowy mieszkalnej rezydencjonalnej (teren C2.4MNr) na intensywniejszą oraz o ustalenie korzystniejszych wskaźników urbanistycznych (zmniejszenie wielkości i szerokości działki, dopuszczenie zabudowy w odległości 1,5m od granicy)	Do ewentualnego rozważenia zmiana ustaleń dla całego obszaru C2.4MNr w rejonie ulic Lipowa, Magnolii. Zmiana planu dla pojedynczej nieruchomości nie jest zasadna z punktu spójności zapisów dla całego obszaru.
4	28.01.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki ew. nr 997 obr. 03 (pow. 17.272m ²) z lasu (teren E1.3ZL) na funkcję mieszkalną jednorodziną.	Działka stanowi obecnie las ochronny. W Studium jest przewidziana pod zabudowę (MNe). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.
5	05.10.2015	Wniosek o likwidację zawrotki na drodze wewnętrznej B3.7KDW na dz. ew. nr 210 obr. 04	Wniosek możliwy do spełnienia z uwagi na zachowaną przelotowość do ul. Olszynowej.
6	03.11.2014	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. ew. 56/14 obr. 04 (pow. 28.424 m ²) z lasu (teren D1.3ZL) na funkcję mieszkalną jednorodziną na działkach leśnych (MNL) oraz o zmianę przeznaczenia terenów D1.7US i D1.18US/MNr na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej	Działka ew. nr 56/14 stanowi obecnie las ochronny, dodatkowo podtrzymany w Studium – przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe. Praktycznie jest to wniosek o zmianę Studium. Drugi wniosek jest możliwy do spełnienia.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Możliwość zrealizowania większości wniosków o zmianę w/w planu miejscowego uwarunkowana jest zdjęciem statusu ochronnego z lasów, których to zmiany przeznaczenia dotyczą wnioski. Spełnienie tego warunku jest konieczne do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trakcie ewentualnej procedury planistycznej. Do tego czasu nie jest zasadne przystępowanie do zmiany planu w tym zakresie.

Możliwe są za to mniejsze obszarowo zmiany ustaleń w/w planu dla wybranych obszarów: C2.4MNr, B3.7KDW, D1.7US i D1.18US/MNr.

Sołectwo JANÓWEK DRUGI – obręb geodezyjny nr 6

Uchwała nr XV/162/2007 z dnia 06.12.2007 (nr planu UPP: 7)		MPZP gminy Jabłonna obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany	Powierzchnia planu: 112,242 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	31.01.2018 02.01.2017	Wniosek o likwidację projektowanej drogi D4.KDW na dz. ew. nr 98/11 i 98/1 obr. 6	Likwidacja części drogi jest zasadna z uwagi na dokonane podziały nieruchomości i wydzielone dojazdy: nowe działki mają zapewniony dojazd od wewnętrznej drogi innej niż projektowana.

2.	04.12.2017	Wniosek o likwidację projektowanej drogi D2.KDW na dz. ew. nr 97/10 obr. 6	Zaprojektowana droga stanowi domknięcie obecnie ślepej ul. Sosnowej do projektowanej drogi D8.KDW. Ul. Sosnowa została zaprojektowana w szerokości 8m, nie jest zakończona zawrotką i należy zachować jej dwustronną przelotowość. Zmiana planu jest w tym zakresie nie zasadna.
3.	17.11.2016 06.06.2016	Wniosek o zwężenie dróg A12.KDW i A2.KDW na dz. ew. nr 7/10 z 8m na 6m.	Możliwe jest nawet zlikwidowanie drogi A2.KDW, natomiast wyklucza się zwężenie drogi A10.KDW, która będzie jedną z ważniejszych do zapewnienia obsługi działek

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Zasadna jest zmiana części w/w planu miejscowego w następujących obszarach:

- w kwartale ulic Kwiatowa-Żwirowa-Kwarcowa-Sosnowa, polegająca na skróceniu ostatniego odcinka drogi D4.KDW i poprowadzeniu jej wzdłuż granicy lasu,
- w kwartale ulic Graniczna-A14.KDW-Kwiatowa-Dworcowa, polegająca na likwidacji dróg A2.KDW i A4.KDW.

Sołectwo JÓZEFÓW DRUGI – obręb geodezyjny nr 7

Uchwała nr XXVI/218/2004 z dnia 14.07.2004 (nr planu UPP: 21)		MPZP części obr. geod. Józefów II obejmującego działki ewidencyjne o nr 1/3, 2, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16	Powierzchnia planu: 41,692 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	20.02.2017	Wniosek o likwidację drogi KD-7 przebiegającej przez dz. nr 1/33 obr 07 (pow. 2.200m ²) oraz powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej w terenie MN-6.	Uwaga dotyczy działki częściowo na wydmach, do granicy których dopasowano przebieg drogi KD-7, wynikającej z koncepcji architektonicznej osiedla będącej punktem wyjściowym planu (podziały poszły inaczej). Ogólnie: stary plan z roku 2004 - zmiana planu miejscowego musiałaby dotyczyć całego terenu nieleśnego w sołectwie Józefów II.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Jest to jeden z najstarszych planów miejscowych na terenie gminy Jabłonna, niemniej nie generuje konfliktów społecznych. Złożona uwaga wynika z decyzji podziałowych właściciela działki, który nie nawiązał do zaprojektowanego układu drogowego i obecnie ponosi tego konsekwencje. Dlatego plan ten ocenia się jako aktualny.

Uchwała nr LVIII/506/2006 z dnia 04.10.2006 (nr planu UPP: 10)		MPZP części obr. geod. Józefów II obejmującego działkę ewidencyjną o nr 1/17	Powierzchnia planu: 33,358 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	30.03.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 1/17 obr 07 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ze znacznym udziałem zieleni leśnej i pod zabudowę usługową jako funkcję towarzyszącą	Działka w większości stanowi obecnie las ochronny. W Studium jest przewidziana pod zabudowę (MN i US). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Jest to jeden z najstarszych planów miejscowych na terenie gminy Jabłonna, niemniej nie generuje konfliktów społecznych z uwagi na wydmowo-leśny charakter terenu. Możliwość zrealizowania wniosku Cersilu uwarunkowana jest zdeciem statusu ochronnego z lasów. Spełnienie tego warunku jest konieczne do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trakcie ewentualnej procedury planistycznej. Do tego czasu nie jest zasadne przystępowanie do zmiany planu w tym zakresie.

Sołectwo RAJSZEW – obręb geodezyjny nr 8

Uchwała nr XXIV/258/2008 z dnia 04.10.2006 (nr planu UPP: 12)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący części wsi Rajszew	Powierzchnia planu: 377,532 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	29.08.2018 25.07.2018	Wniosek o likwidację terenu B3.5ZL na dz. nr 83 obr 08	Zmiana planu ogólnie zasadna: teren B3.5ZL obecnie został zakwalifikowany jako rolny i utrzymywanie tu terenu leśnego jest bezzasadne. Niemniej w Studium teren ten jest wskazany do pozostawienia jako las, więc wniosek jest praktycznie wnioskiem o zmianę Studium, a dopiero potem planu miejscowego.
2	23.10.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 75/41-48, 75/21, 75/23, 76/4 obr 08 pod funkcję rekreacji indywidualnej, usług sportu i rekreacji, turystyki (hotele, pensjonaty), zdrowia, oświaty, gastronomia. Również wniosek o zmianę licznych wskaźników urbanistycznych.	Wniosek możliwy do spełnienia poprzez poszerzenie terenu A1.17US/UT oraz poprawienie wskaźników do granic ustalonych w Studium.
3	17.02.2017	Wniosek o przybliżenie linii zabudowy na dz. nr 94/15 obr 08 do lasu (obecnie 10-12m).	Wniosek niemożliwy do spełnienia z uwagi na kolizję z przepisami odrębnymi.
4	29.01.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 94/5 z rekreacyjnej (teren A2.13.MRI) na klasyczną budowlaną (MN?)	Ewentualna zmiana planu musiałaby dotyczyć całego terenu A2.13.MRI oraz wyznaczenia ulicy Dzikiej jako drogi publicznej.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan w większości aktualny i nie wymaga zmiany jako całość. Wyłącznie zasadne są jego częściowe (niewielkie obszarowo) zmiany w terenach, których dotyczą w/w wnioski: A1.17US/UT i A2.13.MRI.

Uchwała nr XLI/348/2005 z dnia 31.08.2005 (nr planu UPP: 3)		MPZP gminy Jabłonna dotyczący części obszaru wsi Skierdy i części wsi Rajszew	Powierzchnia planu: 54,113 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	05.10.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 9/30-52 obr 08 z funkcji mieszkaniowej (teren C3.9MN) na usługowo-	Zmiana planu możliwa, niemniej po konsultacjach społecznych ze wszystkimi mieszkańcami z terenów C3.8U/MN i

	mieszaniową (U/MN)	C3.9MN.
--	--------------------	---------

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny. Ewentualna zmiana zgodnie z w/w wnioskiem wymagałaby konsultacji społecznych z właścicielami nieruchomości w kwartale ulic Modlińska-Konwaliowa-Mazowiecka i projektowana droga C3.15KDW.

Sołectwo SKIERDY – obręb geodezyjny nr 9

Uchwała nr VI/50/2011 z dnia 30.03.2011 (nr planu UPP: 34)		MPZP części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej	Powierzchnia planu: 28,571 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	08.06.2017 29.03.2017	Wniosek o likwidację dróg 3.KDw i 4.KDw na dz. nr 162/3 obr. 09.	Zmiana planu zasadna pod kątem likwidacji wyłącznie drogi 3.KDw. Do objęcia zmianą planu obszar ograniczony ulicami Modlińską-Wesołą-Nadwiślańską.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan częściowo nieaktualny – zaleca się jego częściową zmianę dotyczącą obszaru ograniczonego ulicami Modlińską, Wesołą i Nadwiślańską.

Uchwała nr XLII/450/2014 z dnia 26.03.2015 (nr planu UPP: 53)		MPZP gminy Jabłonna północnej części wsi Skierdy	Powierzchnia planu: 162,077 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	08.09.2015	Wniosek o likwidację dróg 7.KDw na dz. nr 26/2 obr. 09.	Zmiana planu niezasadna, z uwagi na fakt, że ciąg 7.KPJ zapewnia powiązania pomiędzy innymi drogami wewnętrznymi o szerokości 5-6m. Ponadto ewentualna zmiana planu – w związku z obecnym stosowaniem przepisów – musiałaby wiązać się z zamianą niektórych dróg wewnętrznych na publiczne.
2	31.08.2015 28.07.2015	Wniosek o likwidację ciągu pieszo-jezdnego 2.KPJ na dz. 52/90 obr 09.	Ewentualna zmiana planu powinna obejmować cały kwartał zabudowy ograniczony ul. Pawią, gdyż konieczne będzie zapewnienie alternatywnego dostępu do terenu 1.ZP wewnątrz kwartału.
3	27.03.2015	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 59/15-16, 59/38-39, 59/74, 59/83, 59/85, 59/96, 59/107-111, 59/8-14, 59/21-27, 59/33-37, 59/44-51, 59/56-63, 59/65-71, 59/76-78, 59/80-82, 59/84, 59/86-87, 59/91-92 obr 09 w zakresie usunięcia zaprojektowanych dróg 2KDD, 5KDD, 6KDL, terenu 1IW, zmiany przeznaczenia usługowego na mieszkalne.	Obecnie sprawa toczy się przed sądami administracyjnymi w związku z zaskarżeniem planu przez właściciela działek.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan obecnie zaskarżony do sądów administracyjnych – sprawa w toku. Do czasu ostatecznego wyroku w sprawie nie jest zasadne dokonywanie jakichkolwiek zmian w w/w planie miejscowym..

Sołectwo SUCHOCIN – obręb geodezyjny nr 10

Uchwała nr XXIV/240/2012 z dnia 26.09.2012 (nr planu UPP: 28)		MPZP gminy Jabłonna wsi Suchocin	Powierzchnia planu: 173,231 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	15.08.2017 28.07.2015 06.10.2014	Wniosek o zmianę planu dla dz. nr 60 obr. 10 (pow. 2310m ²): przesunięcie drogi 39.KDW na środek działki i zmianę przeznaczenia na usługowo-mieszkaniowe.	Zmiana planu niezasadna uwagi na fakt, że zaprojektowana droga będzie obsługiwać działki po jej stronie zachodniej, a ponadto istnieje możliwość swobodnego podziału działki nr 60 bez konieczności przesuwania drogi.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan aktualny i nie wymaga zmiany.

Sołectwo TRZCIANY – obręb geodezyjny nr 11

Uchwała nr XLIV/389/2005 z dnia 16.11.2005 (nr planu UPP: 16)		MPZP gminy Jabłonna części wsi Trzciany	Powierzchnia planu: 70,088 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	18.04.2018 14.10.2015	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 255/31 obr 11 z leśnego (teren 40.ZL) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Zmiana planu zasadna z uwagi na fakt, że zarówno działka nr 255/31 jak i sąsiadująca nr 256/23 nie posiadają statusu leśnego (rolne i zadrzewione), a w Studium przewidziane są pod zabudowę mieszkalną jednorodziną ekstensywną MNe.
2.	03.02.2017	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 256/23 obr 11 z leśnego (teren 40.ZL) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Zmiana planu zasadna z uwagi na fakt, że zarówno działka nr 255/31 jak i sąsiadująca nr 256/23 nie posiadają statusu leśnego (rolne i zadrzewione), a w Studium przewidziane są pod zabudowę mieszkalną jednorodziną ekstensywną MNe.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan nieaktualny: zasadna jest jego częściowa zmiana obejmująca część terenu 40.ZL (działki nr 255/31 i 256/23) i cały 20.MN (przedłużenie drogi 23.KDw).

Uchwała nr XLII/499/2014 z dnia 26.03.2014 (nr planu UPP: 29)		MPZP części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz dz. nr 130, 131 i 132 w obrębie wsi Rajszew	Powierzchnia planu: 177,881 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	11.01.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 300/1-6 obr 11 z leśnego (teren 48ZL) na mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	Działki stanowią obecnie las ochronny. W Studium są przewidziane pod zabudowę (MN). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.
2.	11.01.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 130, 131 i 132 obr 11 z leśnego (teren 48ZL) na mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	Działki stanowią obecnie las ochronny. W Studium są przewidziane pod zabudowę (MN). Niemniej do czasu zdjęcia ochronności z lasu, przystąpienie do zmiany planu jest niecelowe.

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan obecnie w procedurze skargowej do sądów administracyjnych. Do czasu rozstrzygnięcia ostatecznego należy wstrzymać się z oceną aktualności tego planu. Niemniej odnosząc się do w/w wniosków należy stwierdzić, że możliwość ich zrealizowania uwarunkowana jest zdjęciem statusu ochronnego z lasów, których to zmiany przeznaczenia dotyczą wnioski. Spełnienie tego warunku jest konieczne do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trakcie ewentualnej procedury planistycznej. Do tego czasu nie jest zasadne przystępowanie do zmiany planu w tym zakresie.

Sołectwo WÓLKA GÓRSKA – obręb geodezyjny nr 12

Uchwała nr XXXVII/403/2013 z dnia 27.11.2013 (nr planu UPP: 24)		MPZP gminy Jabłonna wsi Wólka Górska	Powierzchnia planu: 126,610 ha
Lp	Wniosek z dnia:	Dotyczy:	Komentarz:
1	18.01.2018	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 356/31 i 256/26 obr 12 z terenu zieleni parkowej (ZN na przebiegu dolinki smużnej) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Możliwa co najwyżej niewielka zmiana planu miejscowego zmierzająca do zwiększenia powierzchni zabudowy na dz. nr 256/26 – do granicy skarpy dolinki smużnej. W pozostałym zakresie wniosek niezgodny z wytycznymi Studium. Do rozważenia odgięcie drogi 13.KDW do granicy w/w działek

Ocena aktualności w/w planu miejscowego:

Plan zasadniczo aktualny – wnioskowane zmiany mają charakter marginalny.

Z powyższej analizy wynika, że praktycznie żaden plan miejscowy obowiązujący na obszarze gminy Jabłonna nie kwalifikuje się do całkowitej wymiany. Ewentualne zmiany mogą dotyczyć co najwyżej pojedynczych odcinków dróg, bądź zmian przeznaczenia pojedynczych terenów funkcjonalnych. Część wnioskowanych zmian powinno się poprzedzić konsultacjami społecznymi w kwartałach zabudowy przewidzianych do ewentualnych zmian – z uwagi na ewentualne naruszenie interesów prawnych sąsiadów wnioskodawców i wypracowanego

wówczas konsensusu planistycznego.

Należy zauważyć, że bardzo często wnioski o zmianę planu miejscowego są pochodną działań właścicieli nieruchomości już po wejściu w życie planu miejscowego. Działania te w większości polegają na likwidowaniu ówczesnych przeszkód formalnych uniemożliwiających zabudowę nieruchomości – dotyczą np. zmiany kwalifikacji gruntowej terenów leśnych na rolne lub zadrzewione. W tym miejscu należy zauważyć, że przeszkoda w postaci statusu lasu ochronnego jest obecnie nie do pokonania administracyjnie (brak zgód starosty legionowskiego) i wyklucza zmianę planu – stąd próby obejścia tej przeszkody poprzez zmianę kwalifikacji gruntu leśnego na nieleśny w ewidencji gruntów. Często działania właścicieli nieruchomości polegają na dokonywaniu podziałów nieruchomości poza trybem planu miejscowego (wyjścia ze współwłasności, podziały sądowe, wydzielania działki na potrzeby istniejącego budynku mieszkalnego itp.), w celu ominięcia wskaźników minimalnej wielkości działki budowlanej, ustalonych w planie miejscowym. W ten sposób właściele zmieniają uwarunkowania merytoryczne i formalne, które były przeszkodą w osiągnięciu ich celów budowlanych, a w następstwie wnoszą do tutejszego Urzędu o skonsumowanie w/w działań zmianą planu miejscowego.

Należy też zwrócić uwagę, że bardzo często wnioski o zmianę planu są powtórzeniem uwag już raz złożonych w procedurach planistycznych, a rozpatrzonych wówczas negatywnie przez Wójta Gminy Jabłonna, a następnie przez Radę Gminy Jabłonna. Właściciele nieruchomości, którzy wciąż nie mogą się pogodzić z ówczesnymi rozstrzygnięciami organów gminy, wracają do tych tematów z nadzieją, że wraz z upływającym czasem zmieni się stanowisko gminy w ich sprawie. Niemniej w takich przypadkach należy zalecić konsekwentne podtrzymywanie ówczesnych decyzji gminy, zwłaszcza że ich zmiana może naruszyć ówczesny konsensus i zabezpieczone interesy prawne sąsiadów wnioskodawcy. W takim przypadku zmiany planów są bezzasadne.

Należy zwrócić uwagę na jeden istotny i często powtarzający się aspekt wielu planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Jabłonna (ale również wielu innych gmin): dużą ilość projektowanych dróg wewnętrznych, które generują problemy na etapie praktycznej realizacji planu. Drogi wewnętrzne, inaczej prywatne – jako drogi dobrowolnie wydzielane przez właścicieli nieruchomości – zgodnie z obecnym orzecnictwem sądów administracyjnych oraz orzeczeniami nadzorczymi wojewody, nie powinny być wrysowywane na rysunkach planów miejscowych. Organy nadzorcze wskazują, że drogi wewnętrzne są drogami swobodnej dyspozycji właściciela nieruchomości, który może ich przebieg dowolnie kształtować na etapie podziału nieruchomości. Dlatego też, w planie miejscowym powinno się wrysowywać wyłącznie drogi publiczne, co do których istnieje procedura (nawet przymusowego) wydzielania i nabycia tych dróg za odszkodowaniem przez gminę lub inną jednostkę samorządową (powiat lub województwo), a w konsekwencji istnieje pewność ich realizacji. W przypadku zaprojektowania drogi wewnętrznej (a więc nie obligatoryjnej) po licznych działkach prywatnych, wystarczy obstrukcja choćby jednego właściciela, by skutecznie uniemożliwić realizację takiej drogi. Sytuacja taka może pozbawić dojazdu dalsze działki planowane do bycia budowlanymi, a które bez dojazdu i dostępu do planowanych mediów ten przymiot tracą. Dlatego jedynymi drogami wewnętrznymi, które obecnie można wrysowywać na rysunku planu, są istniejące drogi wewnętrzne na wydzielonych ewidencyjnie działkach drogowych.

Niemniej należy przypomnieć, że istniał czas (orientacyjnie lata 2001-2015), w którym rysowanie projektowanych dróg wewnętrznych w planach miejscowych było dopuszczone i

akceptowane przez organy nadzorcze. Do czasu pojawienia się w/w wyroków i orzeczeń nadzorczych, gminy (w tym gmina Jabłonna) gremialnie korzystały z tej możliwości, gdyż obniżało to znacznie koszty realizacyjne planów miejscowych (zasadniczo obowiązki wykupów gruntów pod drogi) i skutki finansowe ich uchwalenia. Pozwalało to też na szybkie obejmowanie kolejnych obszarów gminy kolejnymi planami. Proceder ten był również korzystny dla właścicieli dzielonych nieruchomości, którzy nie musieli akceptować proponowanych przez gminy niskich odszkodowań, a współwłasność w wydzielanej wewnętrznej drodze dojazdowej do działki budowlanej doliczali do jej ceny. Ewentualnie mogli negocjować przekazanie drogi gminie – w ramach rozliczenia opłaty adiacenckiej lub opłaty (renty) planistycznej. Dopiero wzrastająca liczba współwłaścicieli takiej drogi i konflikty we współfinansowaniu jej uzbrojenia, utwardzenia i utrzymywania skutkowały propozycjami darowizn takich dróg na rzecz gminy. Sytuacja taka była poniekąd dla wszystkich korzystna: właściciel pierwotnej nieruchomości dodatkowo zarabiał na wydzielanej drodze, właściciele działek wtórnie wydzielonych pozbywali się problemu drogi będącą źródłem konfliktu pomiędzy współwłaścicielami, a gmina uzyskiwała za darmo grunt pod drogę, bez konieczności jej wykupu bądź płacenia odszkodowania. Należy w tym miejscu zauważyć, że większość takich dróg wewnętrznych w planach miejscowych na terenie gminy Jabłonna została szczęśliwie zaprojektowana w szerokościach odpowiadających szerokościom dróg publicznych tj. min 10m. Powoduje to, że drogi pozyskiwane w trybie negocjacji czy darowizny wpisują się w prawidłową strukturę dróg docelowo publicznych. Niemniej należy wskazać, że jest to stan kruchej równowagi wynikającej z wyżej opisanych obopólnych korzyści, która to równowaga może zostać skutecznie zniszczona w sytuacji głębszego konfliktu pomiędzy właścicielami działek.

Niezależnie od powyższego wyводу, należy w tym miejscu ponownie przytoczyć argumentację zawartą w rozdziale *IV.1. Analiza formalna aktualności planów miejscowych*, z której wynika, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Jabłonna są formalnie aktualne – jako niezaskarżone i nieuchylone, a zatem obowiązujące dokumenty prawa miejscowego. Podejmowanie ich zmian jest zasadne wyłącznie dla mniejszych obszarów, gdzie pojawiły się rzeczywiste problemy.

IV.3. Obecny stan zaawansowania prac na nowymi planami miejscowymi.

Obecnie w trakcie opracowywania znajduje się **18 projektów planów miejscowych** – na różnym etapie procedury planistycznej – z czego 10 procedur to punktowe zmiany planów miejscowych dotyczące skorygowania ustaleń dotyczących kształtowania sieci wodno-kanalizacyjnych (zmiany średnic rur, zmiana źródła zaopatrzenia sieci wod-kan oraz sposób prowadzenia tych sieci w terenie).

A. Na etapie po wyłożeniu do publicznego wglądu znajdują się:

- 1) projekt mpzp gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów,
- 2) projekt mpzp gminy Jabłonna nieruchomości położonych przy ulicy Modlińskiej w Jabłonie,
- 3) projekt mpzp gminy Jabłonna w zakresie działek o nr ewid. 142/1, 143/1, 143/2, 144 we wsi Jabłonna.

B. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu znajdują się:

- 1) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna części południowej wsi Boża Wola;

- 2) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna wsi Wólka Górską;
 - 3) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna części północnej wsi Boża Wola;
 - 4) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I;
 - 5) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna dotyczący północnej części wsi Chotomów;
 - 6) projekt zmiany mpzp* części południowo-zachodniej wsi Jabłonna;
 - 7) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna dotyczący części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna;
 - 8) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna zachodnia część wsi Chotomów;
 - 9) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon ulic Zegrzyńskiej, Modlińskiej i Szkolnej;
 - 10) projekt zmiany mpzp* gminy Jabłonna dotyczący obszaru wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów;
- (* gdzie przez „zmianę mpzp” rozumie się punktową zmianę w/w planów miejscowych wyłącznie w zakresie ustaleń wodno-kanalizacyjnych).

C. Na etapie opiniowania i uzgodnień znajdują się:

- 1) projekt mpzp dla obszaru położonego w gminie Jabłonna w rejonie ulic Modlińskiej, Chotomowskiej i Stanisława Bzury we wsi Jabłonna,
- 2) projekt mpzp dla obszaru położonego w gminie Jabłonna w rejonie ulic Strażackiej, Pięknej i Żeligowskiego we wsi Chotomów,
- 3) projekt mpzp gminy Jabłonna dla terenu w rejonie ulic Modlińskiej i Złotej Renety w Jabłonie,
- 4) projekt mpzp gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie.

D. Na etapie prac projektowych znajduje się:

- 1) poprawienie projektu mpzp gminy Jabłonna dla rejonu cmentarza we wsi Chotomów.

Wyżej wymienione procedury planów miejscowych należy oczywiście kontynuować – jako konsekwencję podjętych przez Radę Gminy Jabłonna uchwał o przystąpieniu do opracowania planów miejscowych.

Należy zauważyć, że większość w/w planów miejscowych to korekty obecnie obowiązujących planów miejscowych, a jedynym planem miejscowym opracowywanym na ternie, gdzie obecnie takiego planu nie ma jest projekt *mpzp gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów*. Plan ten jest ostatnim puzzle w układance planów miejscowych na obszarze gminy Jabłonna, po wejściu w życie którego gmina Jabłonna będzie pokryta planami miejscowymi w 100% swojego obszaru przeznaczonego do inwestowania w Studium. Świadczyłoby to wręcz wzorcowym przygotowaniu Gminy Jabłonna pod kątem planistycznym, gdyby nie konsekwencje opisane w rozdziale III.2. *Ocena aktualności obowiązującego studium*, które mają jeszcze dalej idące zastosowanie w przypadku planów miejscowych, a o czym w następnym rozdziale.

IV.4. Ogólna ocena aktualności planów miejscowych.

W tym miejscu należałoby profesjonalnie sprzeciwić się powszechnemu wyścigowi gmin na tzw. procent objęcia planami miejscowymi swoich obszarów administracyjnych. Należy

wskazać, że dokument planu miejscowego nie jest wyłącznie rysunkiem umożliwiającym właścicielowi sprzedaż, podział lub zabudowę nieruchomości, ale faktycznie powinien być deklaracją gminy o gotowości uruchomienia inwestycyjnego danego obszaru w realnej (bliższej) perspektywie czasowej. W konsekwencji powinien być deklaracją przynajmniej sfinansowania wykupu terenu pod drogi publiczne i realizacji podstawowego uzbrojenia. Ideałem byłoby wpisywanie tych kosztów do wieloletniej prognozy finansowej w budżecie gminy w momencie uchwalania planu – co obecnie nie jest obowiązkiem ustawowym – a co uwiarygadniałoby proces planowania przestrzennego. Oczywiście pomija się tutaj realizację towarzyszącej infrastruktury społecznej (oświaty, służby zdrowia, terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych), której realna potrzeba pojawi się dopiero w momencie zasiedlenia zrealizowanych budynków.

W przypadku gdy cały obszar gminy zostaje objęty planami miejscowymi pod zabudowę, oczywistym się staje, że nierealnym jest zrealizowanie całej zaprojektowanej infrastruktury drogowej i inżynierskiej w perspektywie 1 czy 2 kadencji samorządowych. Podliczenie skumulowanych kosztów uchwalenia wszystkich planów miejscowych przekroczy z pewnością kilkudziesięcioletni, o ile nie kilkusetletni budżet takiej gminy. Oczywiście kontrargumentem jest, że koszty te nie pojawiają się od razu po uchwaleniu planu miejscowego, tylko w miarę pojawiania się inwestorów. Można tutaj również powołać się na wyliczenia z rozdziału *III.2. Ocena aktualności obowiązującego studium*, z którego wynika że ostatnie tereny na terenie gminy Jabłonna przeznaczone w Studium (a w konsekwencji w planach miejscowych) pod zabudowę zostaną skonsumowane w perspektywie 180 lat. Jest to zatem perspektywa bardzo odległa i równie odległe mogą być ostatnie skutki finansowe (koszty) uchwalonych planów miejscowych. Niemniej planowanie inwestycji gminnych i związane z tym rezerwowanie terenów (w większości prywatnych) w takiej perspektywie wydaje się mało odpowiedzialne. Nie można również wykluczyć, że w sytuacji kolejnej koniunktury budowlanej, inwestorzy skupią się na atrakcyjnym obszarze gminy Jabłonna, a większa ilość właścicieli nieruchomości gremialnie dokona ich podziału i wystawi na sprzedaż, domagając się natychmiastowej realizacji inwestycji publicznych ustalonych w planie miejscowym – co może wystawić na duże ryzyko budżet roczny gminy.

Tym samym należy ogólnie ocenić, że nadmiar planów miejscowych na krótką metę zasila wyłącznie portfolio biur obrotu nieruchomości, wypełniając je działkami teoretycznie (na papierze) budowlanymi, lecz często bez realnego dostępu do drogi dojazdowej i mediów. Przy nagminnym poszukiwaniu „taniej działki budowlanej” (a więc położonej najdalej od istniejącej infrastruktury gminnej) sprzyja to suburbanizacji czyli niekontrolowanemu i niespójnemu rozlewaniu się zabudowy po całym obszarze gminy. Odbywa się to wbrew logice realizacji i finansowania inwestycji publicznych. W tym miejscu należy przypomnieć wyliczenie z rozdziału *II.5. Prognoza potrzeb rozwojowych gminy Jabłonna*, z którego wynika że do 2048 roku realne potrzeby terenowe gminy Jabłonna pod rozwój mieszkalnictwa wynoszą raptem 375 ha tj. pod +7.200 nowych mieszkańców. I takie właśnie powinno być praktyczne udostępnienie pod zabudowę nowych terenów (obecnie niezabudowanych) w planach miejscowych. Wielkość tą należy porównać do możliwości budowlanych w obecnych planach miejscowych na obszarze gminy Jabłonna. Uwidoczni ona dysproporcję pomiędzy podażą a popytem, zarówno na poziomie planistycznym jak i inwestycyjnym.

W ramach oceny zagrożeń nadmiernego „zaplanowania” gminy Jabłonna, wskazuje się również na sytuacje, w których inwestor kupuje działkę droższą, bo z planem miejscowym (a więc inwestowanie powinno być łatwe i przyjemne), a następnie zderza się z kosztami

samodzielnego uzbrojenia i utrzymywania terenu (często znacznie większego niż własna działka budowlana). W tym przypadku działka z decyzją o warunkach zabudowy wydaje się korzystniejsza, gdyż w trakcie procedury administracyjnej należy wykazać bezproblemowy dostęp do istniejącej drogi publicznej oraz możliwość podłączenia planowanego budynku do istniejącej infrastruktury inżynierskiej. Pod tym kątem, decyzja o warunkach zabudowy jawi się jako bardziej „odpowiedzialny” dokument niż plan miejscowy, obejmujący zbyt duży obszar i nie zabezpieczający środków na jego realizację. Wskazuje to na obowiązek odpowiedzialnego sporządzania planów miejscowych, uwzględniający możliwości finansowe gminy. Sprzyja to budowaniu zaufaniu mieszkańców do władz gminy i wydawanych przez nią dokumentów planistycznych.

W świetle powyższych argumentów, obecna sytuacja planistyczna gminy Jabłonna jest jednocześnie jej atutem jak również zagrożeniem – w zależności od przyszłego zachowania inwestorów i właścicieli nieruchomości. Z jednej strony gmina Jabłonna jest doskonale przygotowana promocyjnie tj. do wzbudzania zainteresowania inwestorów swoim obszarem (szczególnie pod kątem inwestycji mieszkalnych jednorodzinnych) i przyspiesza maksymalnie pierwsze etapy procesu budowlanego, polegające na podziale nieruchomości, uzyskaniu warunków zabudowy w trybie wypisu i wyrysu z planu miejscowego oraz nabyciu działki budowlanej. Z drugiej strony liczne zamierzenia budowlane niestety rozbijają się o trywialne przeszkody realizacyjne: brak bezpośredniego i wygodnego dojazdu do działki budowlanej oraz brak uzbrojenia gminnego. Kwestię tę opisano w rozdziale *II.4. Dynamika zmian rozwoju gminy Jabłonna w latach 2015-2018*, w którym wyjaśniono dysproporcję pomiędzy wydawanymi wypisami z planów miejscowych a pozwoleniami na budowę.

Powyższy stan należy określić jako stan kruchej równowagi planistycznej. Niemniej na tej podstawie nie można wnioskować o konieczności redukcji powierzchni gminy Jabłonna objętej planami miejscowymi. Ogólnie obecną sytuację planistyczną należy ocenić jako raczej pozytywną i proinwestycyjną. Należy również wziąć pod uwagę dalekosiężne konsekwencje uchwalonych dotychczas planów miejscowych: podjęte inwestycje prywatne i publiczne oraz dokonane transakcje na nieruchomościach. Ewentualne wycofanie się z obowiązujących z planów miejscowych ocenia się jako nierealne i skutkujące możliwościami roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości pozbawionych możliwości zabudowy. Należy liczyć się na roszczenia z tytułu utraconych uprawnień i obniżenia wartości nieruchomości. Dlatego też należy ponownie stwierdzić, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna są zasadniczo aktualne, gdyż praktycznie nie jest możliwe cofnięcie się z już podjętych decyzji planistycznych.

IV.5. Propozycja nowych procedur planistycznych w kadencji 2018-2023.

W świetle przeprowadzonej powyżej analizy złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego – poza dokończeniem procedur planistycznych opisanych w rozdziale *IV.2. Obecny stan zaawansowania prac na nowych planami miejscowymi* – w kadencji 2018-2023 sugeruje się rozważenie opracowania / przystąpienia do sporządzenia następujących planów miejscowych:

Sołectwo JABŁONNA – obręb geodezyjny nr 1

- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna* (Uchwała nr LV/488/2006 z dnia 12.07.2006) dla terenów 4ZL/MN i 5ZL – pod kątem zmiany przeznaczenia z leśnego na budowlany mieszkalny jednorodzinny.
- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP gminy Jabłonna części wsi Jabłonna – rejon cmentarza* (Uchwała nr LIV/577/2010 z dnia 03.11.2010) dla obszaru ograniczonego ulicami Modlińską – Chotomowską – Janowską i obwodnicą Jabłonna – pod kątem bardziej proinwestycyjnych zapisów zmierzających do przekształcenia tego obszaru w atrakcyjną strefę działalności gospodarczej.
- Do rozważenia jest zmiana *MPZP w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I* (Uchwała nr XLII/452/2014) pod kątem umożliwienia lokalizacji większych firm i działalności gospodarczej przy ul. Modlińskiej – w pierwszej kolejności zaleca się zmianę części planu miejscowego w rejonie ulic Modlińska – Wygonowa - Piaskowa.
- Do rozważenia częściowa zmiana *MPZP gminy Jabłonna rejon ulic Listopadowej i Królewskiej we wsi Jabłonna* (Uchwała nr XI/101/2011 z dnia 24.08.2011) obejmująca obszar ograniczony ulicami Polną, Listopadową i Królewską – pod kątem adaptacji wybudowanych lecz nie dokończonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- Zaleca się opracowanie nowego planu miejscowego pod kątem przebudowy przestrzeni ul. Zegrzyńskiej na odcinku od ul. Modlińskiej do obwodnicy Jabłonna w celu wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni „centrum Jabłonna”. W tym celu zmianę planu miejscowego powinno się poprzedzić konkursem architektoniczno-urbanistycznym, w celu uzyskania najlepszego rozwiązania przestrzennego.

Sołectwo BOŻA WOLA – obręb geodezyjny nr 2

- Do rozważenia jest częściowa zmiana *MPZP gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Boża Wola* (Uchwała nr XLI/350/2005 z dnia 31.08.2005) na północ od ciągu ulic Cyprysowej – Magnolii do granicy lasu, a pomiędzy ul. Dębową i Leśną – pod kątem zwężenia niektórych projektowanych ulic publicznych niezasadnie szerokich.

Sołectwo DĄBROWA CHOTOMOWSKA – obręb geodezyjny nr 4

- Do rozważenia jest częściowa zmiana *MPZP gminy Jabłonna dotyczący obszaru wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów* (Uchwała nr L/442/2006 z dnia 22.03.2006) dla obszarów: C2.4MNR, B3.7KDW, D1.7US i D1.18US/MNR – pod kątem przeznaczenia pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o wyżej intensywności.

Sołectwo JANÓWEK DRUGI – obręb geodezyjny nr 6

- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP gminy Jabłonna obszaru wsi Janówek II i części wsi Trzciany* (Uchwała nr XV/162/2007 z dnia 06.12.2007) w obszarach:
 - 1) w kwartale ulic Kwiatowa-Zwirowa-Kwarcowa-Sosnowa, polegająca na skróceniu ostatniego odcinka drogi D4.KDW i poprowadzeniu jej wzdłuż granicy lasu,
 - 2) w kwartale ulic Graniczna-A14.KDW-Kwiatowa-Dworcowa, polegająca na likwidacji dróg A2.KDW i A4.KDW.

Sołectwo RAJSZEW – obręb geodezyjny nr 8

- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP gminy Jabłonna dotyczący części wsi Rajszew* (Uchwała nr XXIV/258/2008 z dnia 04.10.2006) w terenach: A1.17US/UT i A2.13.MRI – pod kątem poprawienia wskaźników urbanistycznych i zintensyfikowania zabudowy.

Solectwo SKIERDY – obręb geodezyjny nr 9

- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP części wsi Skierdy w rejonie ulic Nadwiślańskiej i Mazowieckiej* (Uchwała nr VI/50/2011 z dnia 30.03.2011) dotycząca obszaru ograniczonego ulicami Modlińską, Wesołą i Nadwiślańską – pod kątem likwidacji projektowanej drogi 3.KDW.

Solectwo TRZCIANY – obręb geodezyjny nr 11

- Do rozważenia jest zmiana części *MPZP gminy Jablonna części wsi Trzciany* (Uchwała nr XLIV/389/2005 z dnia 16.11.2005) obejmująca część terenu 40.ZL (działki nr 255/31 i 256/23 do przeznaczenia pod cele budowlane mieszkalne jednorodzinne) i cały 20.MN (pod kątem przedłużenia drogi 23.KDw).

Opracował:
mgr inż. arch. Paweł Seweryniak
(OIU-WA-271)

Tabela nr 2 – struktura użytkowania gruntów w sołectwach gminy Jabłonna.

Miejscowość / obręb geodezyjny	Wody	Lasy	Tereny niezurbanizowane				Tereny o charakterze mieszkalnym				Tereny aktywności gospodarczej i usług publicznych			Komunikacja	Sołectwo RAZEM
	Grunty pod wodami	Grunty leśne	Grunty zadrzew.	Nieuzycikł	Tereny różne	Użytki rolne	Grunty rolne zabud.	Tereny miesz.	Tereny rekreac- wypocz.	Tereny zurbaniz. niezabud.	Tereny przem.	Inne zurbaniz. + kopalne	Inne tereny zabud.	Drugi + tereny kolejowe	
1 – Jabłonna	233.457	887.247	488.617	26.656	194.201	3.997.001	307.211	1.393.108	18.189	118.159	10.343	50.069	309.101	736.098	8.759.457
2 – Boża Wola	422.437	55.556	78.151	26.892	101.009	991.069	91.287	184.585	0	6.818	8.757	0	35.724	132.098	2.134.423
3 – Chotomów	2.099	874.901	356.945	4.903	0	2.010.111	185.575	1.829.509	14.292	85.674	0	0	85.399	592.039	6.041.447
4 – Dąbrowa Chotomska	0	418.942	165.370	2.861	0	571.100	50.333	276.771	1.493	9.183	4.028	0	6.016	87.455	1.583.552
5 – Jabłonna PAN	1.178.504	0	646.673	37.567	108.851	617.531	440	44.526	331.908	1.248	528	0	73.144	14.679	3.055.989
6 – Janówek II	0	32.516	47.834	0	0	386.847	24.630	109.599	0	4.656	0	0	0	23.231	628.913
7 – Józefów II	0	10.394.709	30.630	48.094	65.912	318.547	7.554	10.184	0	6.870	0	13.788	4.629	222.783	11.123.700
8 – Rajszów	572.860	12.825.342	908.986	116.371	173.030	3.040.711	159.656	176.382	173.821	126.756	0	2.297	13.419	291.972	18.585.623
9 – Skierdy	800.400	619.779	592.099	186.711	403.243	2.540.199	113.031	290.617	2.002	33.602	0	0	40.147	240.782	5.862.612
10 – Suchoćin	328.288	10.641	194.608	48.792	323.848	655.632	44.431	43.906	4.961	999	0	0	2.271	76.673	1.735.050
11 – Trzciany	0	2.112.216	248.178	79.358	0	1.391.705	16.860	110.506	0	6.665	0	0	0	69.118	4.034.606
12 – Wólka Górska	442.772	415	2.452	45.596	67.524	610.806	19.061	8.168	0	6.207	0	0	10.482	33.013	1.266.496
Gmina RAZEM	3.980.837	28.236.304	3.750.343	624.191	1.457.818	17.121.059	1.020.069	4.477.861	546.666	406.837	23.656	66.154	580.332	2.519.941	64.811.868
	3.980.837	28.236.304	22.953.211				6.451.433				670.142			2.519.941	

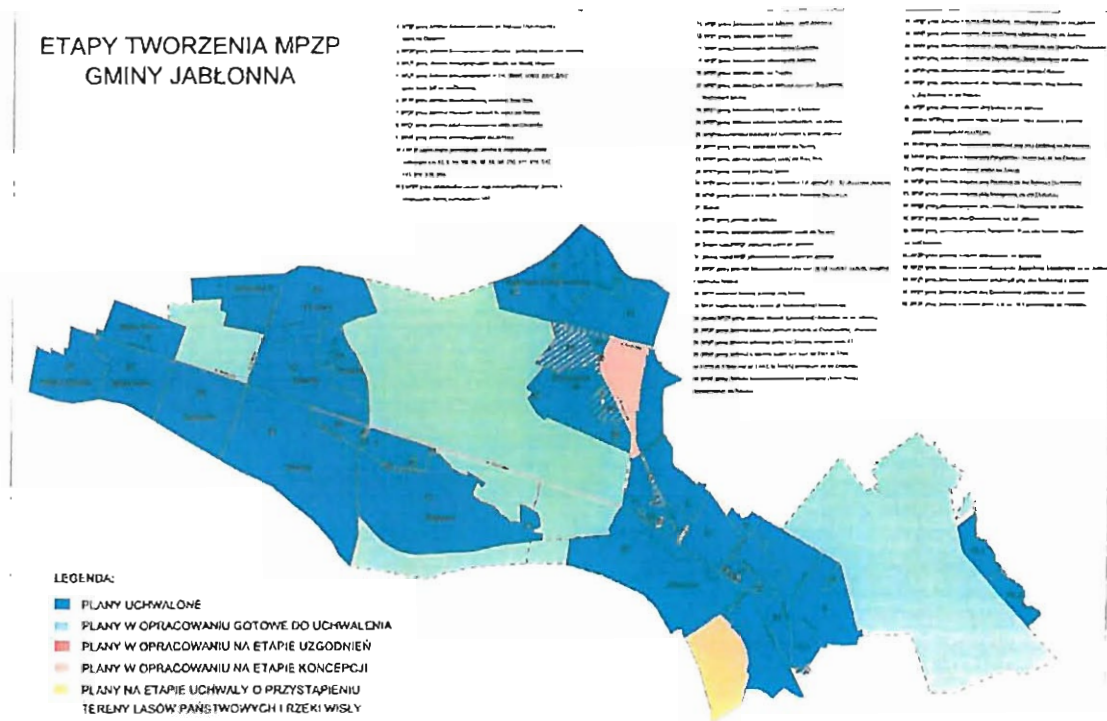
Wszystkie wielkości (liczby) podano w metrach kwadratowych – na podstawie wyciągu z ewidencji gruntów w dniu 26.06.2018r.

Tabela nr 4 – pozwolenia na budowę wydane w latach 2015-2018.

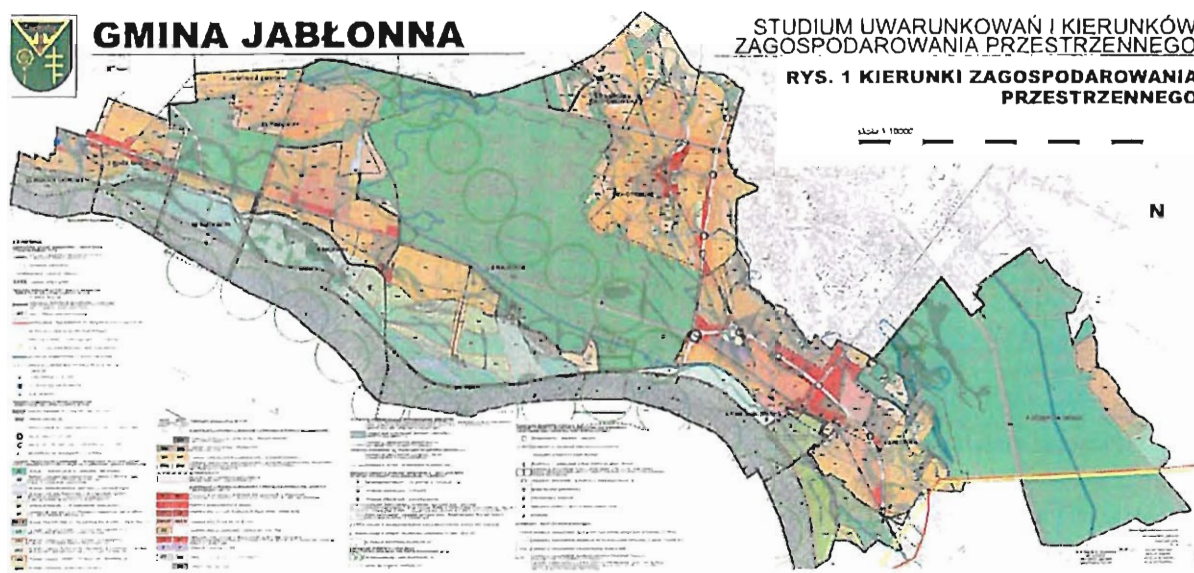
Sołectwo	2015 rok				2016 rok				2017 rok				I połowa 2018 roku				Suma
	Pozwolenie na budynek				Pozwolenie na budynek				Pozwolenie na budynek				Pozwolenie na budynek				
	mieszk	usług	inny	Suma	mieszk	usług	inny	Suma	mieszk	usług	inny	Suma	mieszk	usług	inny	Suma	
Boża Wola	5	-	1	6	7	-	3	10	7	-	3	10	3	-	-	3	29
Dąbrowa Chotomowska	10	-	7	17	11	-	16	27	10	-	6	16	-	-	2	2	62
Chotomów	24	4	51	79	41	3	98	142	39	1	47	87	14	-	7	21	329
Janówek Drugi	4	-	-	4	2	-	1	3	6	-	1	7	3	-	-	3	17
Jabłonna	22	3	62	87	40	2	100	142	50	1	67	118	19	5	4	28	375
Józefów II	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	2
Rajszew	5	-	4	9	7	-	7	14	3	-	5	8	-	-	-	-	31
Skierdy	7	1	3	11	16	1	8	25	18	-	12	30	5	-	1	6	72
Suchocin	2	-	-	2	1	-	2	3	-	-	2	2	-	-	-	-	7
Trzciany	4	-	1	5	4	-	1	5	16	-	-	16	6	-	-	6	32
Wólka Górská	3	-	2	5	1	-	2	3	12	-	2	14	1	-	1	2	24
GMINA RAZEM	86	8	133	227	130	6	238	374	161	2	145	308	51	5	15	71	980

Przez kategorię „mieszk” i „usług” rozumie się pozwolenia na budowę dotyczące NOWYCH budynków mieszkalnych i usługowych. Do kategorii „inny” zakwalifikowano wszystkie inne inwestycje w tym rozbudowy budynków istniejących oraz ich modernizacje (wyposażanie w media miejskie).

Rysunek nr 7 – plany miejscowe obowiązujące na obszarze gminy Jabłonna.



Rysunek nr 8 – obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – plansza kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna.

Uchwała Nr IV/51/2019 z dnia 21 stycznia 2019r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czauderna Radomir	+			
2.	Doktor Joanna	+			
3.	Grzelak Hanna	+			
4.	Kobus Dorota	+			
5.	Lulis-Rzeszut Katarzyna	+			
6.	Majewska Bogumiła	+			
7.	Modzelewski Witold				Nieobecny podczas głosowania
8.	Mrozek Aneta				Nieobecna podczas sesji
9.	Nowosiński Wojciech	+			
10	Piątkowski Adam	+			
11	Rybałko Tomasz	+			
12	Szymkowski Artur	+			
13	Urbański Mirosław	+			
14	Urbański Witold	+			
15	Wodzyński Tomasz	+			
	Wynik głosowania	13	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

Danuta Majczak

