

**Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna  
w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778), w związku z uchwałą Nr V/35/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 18 lutego 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

## **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północnego - wschodu: północno – wschodnia granica działek: 1449/155, 1449/310, 1449/311, 1449/312, 1449/313, 1449/95, 1449/94, 1449/93, 1449/92, 1449/66; od południowego - wschodu: południowo – wschodnia granicy działki 1449/66; od południowego - zachodu: południowo - zachodnia granica działek 1449/73, 1449/158, 1449/157; od północnego – zachodu; północno – zachodnia granica działek 1449/157, 1449/155.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

### **§ 2.**

#### **1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **2. W planie nie określa się:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

### **§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi się do ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.
2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:
  - 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
  - 2) teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej oznaczony symbolem: KDGP;

- 3) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
  - 4) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
  - 5) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**.
- 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 6) granica strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych;
  - 7) granica strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**
- 1) sieć kablowa średniego napięcia;
  - 2) sieć napowietrzna średniego napięcia;
  - 3) słupowa stacja transformatorowa;
  - 4) sieć kanalizacyjna tłoczna – sanitarna.
- 5. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:**
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.KDZ, 3.KDL, 4.KDD**;
  - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza terenami wymienionymi w pkt 1.

#### § 4.

- 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**
- 1) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
  - 2) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
  - 3) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
  - 5) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 6) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
  - 7) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

## Rozdział 2 Ustalenie ogólne

#### § 5.

- 1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
    - a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
    - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury: 6m;
  - 4) w zakresie grodzenia działek:

- a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
  - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) o maksymalnej wysokości 1,80m z cokolem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m;
  - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: KDGP, KDZ, KDL, KDD;
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
- 5) w zakresie umieszczania nośników reklam i szyldów:
- a) na terenie: **2.KDZ** dopuszcza się umieszczanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych na zasadach:
    - zachowanie zestandaryzowanej formy i wielkości słupów w granicach całego terenu;
    - zastosowanie formy walców lub graniastosłupów o maksymalnej średnicy lub szerokości 1,2m oraz maksymalnej wysokości 3,5m;
    - stosowanie słupów nie związanych trwale z gruntem;
  - b) na terenach: **U** dopuszcza się lokalizowanie nośników reklam i szyldów na zasadach:
    - umieszczania szyldów lub reklam o maksymalnej wysokości 0,6 m na elewacji budynków w sposób niewykraczający poza jej wysokość;
    - dopuszczenia umieszczania wyłącznie jednego pylonu przeznaczonego do montażu szyldów w granicy jednej działki budowlanej, o wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego istniejącego lub projektowanego budynku w granicy tej działki;
    - maksymalnej powierzchni reklam na działce: 12 m<sup>2</sup>;
    - nakazu indywidualnego dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku.
    - zakazu lokalizowania reklam wolno stojących;
  - c) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
    - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
    - na ogrodzeniach;
    - na dachach obiektów budowlanych;
    - na terenach: KDGP, KDL, KDD;

## 2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

## 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, bariery, słupki, ogrodzenia;
  - b) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie – 70° + 110°;
  - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
  - a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod uzbrojenie terenu;
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod uzbrojenie terenu;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

## 5. Ustalenia dotyczące modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
    - **1.KDGP** – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Zegrzyńska;
    - **2.KDZ** – klasy zbiorczej – ul. Akademijna;
    - **3.KDL** – klasy lokalnej – ul. Politechniczna;
    - **4.KDD** – klasy dojazdowej – projektowana;
  - b) ustala się że ul. Zegrzyńska, droga główna ruchu przyspieszonego realizuje powiązania ponadlokalne;

- c) ustala się że ulica Akademijna, droga klasy zbiorczej, ulica Politechniczna, droga klasy lokalnej realizują powiązania lokalne;
  - 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) w zakresie ruchu pieszego ustala się realizację chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych, co najmniej po jednej stronie drogi;
  - 4) w zakresie transportu zbiorowego wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 2.KDZ ul. Akademijna;
  - 5) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu, biur, administracji;
    - b) 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
    - c) 25 miejsc do parkowania na 100 łóżek, dodatkowo minimum: 5 miejsc do parkowania na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
    - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty;
    - e) 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
    - f) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
    - g) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
      - garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych.
    - h) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
    - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
    - c) ustala się maksymalną wysokość budowli infrastruktury technicznej – 35m;
    - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej minimum Ø 90;
    - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
    - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej minimum Ø 90;
    - b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
    - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
    - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
    - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) nakazuje się zagospodarowywanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
    - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

- b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych, trigeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
  - b) zakazuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym.
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg oraz wydzielonych dojazdów;
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 7. **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
  - 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób tymczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### § 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.U, 6.U ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
  - 2) towarzyszące:
    - a) dojazdy;
    - b) uzbrojenie terenu;
    - c) zieleń urządzone.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1500m<sup>2</sup>;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,5;
    - minimalny – 0,06;
  - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
  - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 5) ustala się wysokość budynków:
    - a) minimalną: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
    - b) maksymalną: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - 6) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 80m;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
  - 9) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
  - 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości;
  - 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek:
    - a) dla terenu 5.U z terenów 2.KDZ i 4.KDD;
    - b) dla terenu 6.U z terenów 2.KDZ, 4.KDD i 3.KDL.
3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) ustala się parametry działek:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość frontów działki – 30m.
4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem usług:
  - a) związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
  - b) handlu hurtowego;
  - c) handlu opalem;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 3) tereny częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej, w której ustala się:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej – 3m;
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się składowania przedmiotów handlowych w pasach dostępnych widokowo z dróg publicznych.

#### § 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDGP ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej przyspieszonej jako droga krajowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

#### § 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.KDZ ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej jako droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających min. 16,5 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.

**2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

#### § 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 3.KDL ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej jako droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających min. 11 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) uzbrojenie terenu;
  - c) obiekty małej architektury.

#### § 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 4.KDD ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej jako droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) zieleń urządzona;

- b) uzbrojenie terenu;
- c) obiekty małej architektury.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w której nakazuje się jej uwzględnienie w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

§ 11.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Gminy

*Witold Modzelewski*

*Stanisław Modzelewski*  
*Stanisław*  
RADCA PRAWNY

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Drogi główne ruchu przyspieszonego
  - Drogi lokalne i inne ważniejsze drogi publiczne
  - Tereny koncentracji usług
  - Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup> wraz z granicami
  - Obszary terenowe (strefy drenażu wód podziemnych)
  - Granice obszarów naruszonego niebezpieczeństwa powodzi
  - Granice obszarów dla których gmina zamierza sporządzić MPZP
  - Granice obszarów przestrzeni publicznej

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR XXIII/231/2016 RADY GMINY  
 JABŁONNA Z DNIA 29 CZERWCA 2016 r.

Przewodniczący Rady Gminy

*Witold Modzelewski*

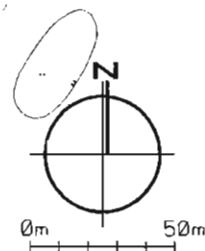
**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIAM PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- U Teren zabudowy usługowej
- KDGP Teren dróg publicznych klasy głównej przyspieszonej
- KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- Granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych
- Granica strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia

**ELEMENTY NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- eSk Sieć kablowa średniego napięcia
- eS Sieć napowietrzna średniego napięcia
- Stłupowa stacja transformatorowa
- fs Sieć kanalizacyjna tłoczna - sanitarna



skala 1:1000



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE  
 ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna  
 tel.: (0-22) 767-73-14, fax: 787-73-24  
 e-mail: pracownia@jablonna.pl

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. Adrian Luszka - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - główny projektant  
 mgr inż. arch. Agnieszka Niezabłowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - projektant  
 mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr uprawnień urbanistycznych WA-428 - projektant



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIII/231/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.04.2016	1.usunięcie zapisu o maksymalnej wysokości reklam	14499/310, 1449/313, 1449/95, 1449/94, 1449/93, 1449/92	5.U, 6.U		■		■	Dopuszczenie lokalizowania reklam o wysokości analogicznej do zabudowy jest uzasadnione warunkami krajobrazowymi, w tym wyeliminowaniem budowli, które staną się głównym elementem krajobrazu.
		2.usunięcie zapisu o maksymalnej powierzchni reklam 12m <sup>2</sup>				■		■	Ograniczanie powierzchni reklam w granicy działki jest zasadne z punktu widzenia ochrony krajobrazu. Jest to skuteczny instrument, żeby inwestor z atrakcyjnie zlokalizowanej działki nie zrobił sobie "wyłącznie biznesu reklamowego – czyli niezabudowana działka, na której stoją wyłącznie reklamy".
		3.usunięcie zapisu o zakazie lokalizowania reklam wolno stojących				■		■	
		4.zwiększenie wysokości pylonu do półtorojej wysokości projektowanego budynku				■		■	
		5. dopisać, dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek na powiększenie sąsiedniej działki				■		■	Niezgodne z przepisami, plan miejscowy określa wyłącznie minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych
		6.zmiana zapisu dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach ko generacyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o <u>optymalnej mocy i produkcji energii wskazanej dla budowanych obiektów</u>				■		■	W planie możemy dopuścić urządzenia o produkcji energii ze źródeł odnawialnych o maksymalnej mocy 100kV, w innym przypadku należy zmienić studium i dopuścić większą moc.
		7.zmiana przeznaczenia terenu 5.U na UC				■		■	Z uwagi na ograniczenia komunikacyjne rozdrabnianie usług tego typu po 2 stronach drogi publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania nie jest wskazane.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	
		8.zmniejszenie linii zabudowy od terenu 2.KDZ z 12m na 5m				■ częściowo		■ częściowo	Zmniejszenie linii zabudowy na 8m	
		9.zmiana linii zabudowy od terenu 1.KDGP z 20m na zlokalizowanie na granicy działki 1449/310				■ częściowo		■ częściowo	Zmniejszenie linii zabudowy na 10m	
		10.zmienić przeznaczenie terenu z „zabudowy usług nieuciążliwych” na „zabudowę usług”				■		■	Plan zakazuje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wykraczającej uciążliwością poza teren inwestycji	
		12.usunięcie zapisu o lokalizowaniu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 1500m <sup>2</sup>				■		■	W celu ograniczenia ruchu komunikacyjnego w rejonie jednego węzła komunikacyjnego w strefie usługowej; ograniczenie powierzchni ma na celu nie doprowadzanie do rozdrabniania usług wielko powierzchniowych po dwóch stronach drogi publicznej.	
		13. usunięcie zapisu o powierzchni zabudowy	14499/310, 1449/313,	5.U, 6.U		■		■	Niezgodne z przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego	
		14.usunięcie zapisu o minimalnej wysokości zabudowy	1449/95, 1449/94,			■		■	zapis wprowadzony na potrzeby ochrony ład u przestrzennego	
		15.zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 14m	1449/93, 1449/92			■		■	Analogiczny parametr został ustalony na terenie UC (w planie sąsiednim). Wysokość została ustalona na poziomie 12m.	
		16.usunięcie zapisu o maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków: 50m				■ częściowo		■ częściowo	Zwiększenie do 80 m	
		17.usunięcie zapisu o zakazie usług handlu hurtowego					■		■	Nie jest to miejsca, gdzie mogłyby powstać usługi tego typu. Jest to miejsce reprezentacyjne, na którym nie wskazana jest funkcja posiadająca potencjalnie negatywny wizerunek.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
		19.usunięcie zapisu o zakazie składowania przedmiotów handlowych w pasach dostępnych widokowo z dróg publicznych				■		■	Nie jest to miejsca, gdzie mogłyby powstać usługi tego typu. Jest to miejsce reprezentacyjne, na którym nie wskazana jest funkcja posiadająca potencjalnie negatywny wizerunek
		20.wprowadzenie tolerancji 10% do wskaźników zabudowy				■		■	Parametry muszą być ustalone i czytelne. Nie ma możliwości prawnych wprowadzenia zapisów z tolerancją.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*

**Załącznik nr 3 do Uchwały XXIII/231/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2016r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. 2016r, poz. 778), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Powierzchnia w m <sup>2</sup> lub długość w mb
1.	2.KDZ	312 mb
2.	3.KDL	200 mb
3.	4.KDD	82 mb
4.	kanalizacja	590 mb
5.	wodociąg	590 mb
6.	oświetlenie	590 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Jabłonna,

§ 3 Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4.1.Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych,

4.2.Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

4.3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „ programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna,

- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4.4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Jabłonna, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*

**Uzasadnienie do uchwały nr XXIII/231/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2016r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna  
w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna.**

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/35/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 18 lutego 2015r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości rozwoju terenów usługowych w sąsiedztwie drogi krajowej. Zasadny jest rozwój funkcji usługowych, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających usługi związane ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, handlu hurtowego, handlu opalem. Poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w zakresie walorów architektonicznych wprowadzono zapisy dla o maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków i minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze nakazuje się uwzględnienie obniżek terenowych w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, stanowiska archeologiczne z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania, handlu hurtowego, usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. W obszarze przestrzeni publicznych nakazuje się: dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak; chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, w zachodniej części planu przebiega istniejąca droga krajowa. Obszar opracowania nie jest jeszcze w pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne

przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia zaplanowany wcześniej układ dróg publicznych, nie przewiduje nowych odcinków dróg w obszarze opracowania. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu na 20%, nakazuje w granicach jednego terenu stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak ławki, latarnie kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, ogrodzenia.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr V/35/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej we wsi Jabłonna Rada Gminy Jabłonna podjęła w dniu 18 lutego 2015r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 marca 2016 r. do 14 kwietnia 2016 r. oraz w dniu 11 kwietnia 2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 29 kwietnia 2016r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę składającą się z 20 podpunktów. Jeden podpunkt został uwzględniony, dwa podpunkty zostały częściowo uwzględnione, pozostałe podpunkty zostały odrzucone, co przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.
- wprowadził zmiany wynikające z przyjęcia uwag,
- zmiany wymagały ponowienia etapu uzgadniania, co zostało dokonane stosownym wystąpieniem do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad;
- uzyskał pozytywne uzgodnienie projektu planu;

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i dopuszcza do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie możliwości rozwoju funkcji usługowej. Układ dróg publicznych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwolnione tereny przeznaczone pod zabudowę usługową dają szansę rozwoju i stworzenie nowych miejsc pracy. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu nie ma projektowanych nowych odcinków dróg publicznych.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr XLIX/498/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014 r. wskazują, że jednym z strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować miejscowy plan w pierwszej kolejności to teren Jabłonny w rejonie skrzyżowania Zegrzyńskiej i Akademijnej. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia też jeden z celów strategii zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna 2014 – 2020 jako „Wsparcie dla zatrudnienia mieszkańców gminy” poprzez stworzenie warunków dla rozwoju gospodarki, w szczególności jej nowoczesnych działów, poprzez wskazanie terenów koncentracji zabudowy usługowej wzdłuż węzłów komunikacyjnych i tras komunikacyjnych. Umożliwi



wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 411.019,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 378.089,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że jest on zgodny z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy  
Witold Modzelewski

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie  
skrzyżowania ulic Zegrzyńskiej i Akademijnej w wsi Jabłonna

Uchwała nr XXIII /231/ 2016 z dnia 29.06.2016

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon		+		
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz				Nieobecny podczas sesji
4.	Kowalik Włodzimierz				Nieobecny podczas głosowania
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam	+			
7.	Lipińska Marta				Nieobecna podczas głosowania
8.	Majewska Bogumiła	+			
9.	Modzelewski Witold	+			
10	Nowosiński Wojciech	+			
11	Szymkowski Artur	+			
12	Sygula Arkadiusz				Nieobecny podczas głosowania
13	Świątko Dorota	+			
14	Wodzyński Tomasz	+			
15	Zieliński Marek	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	10	1	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

**INSPEKTOR**  
**DS. RADY GMINY**

*Danuta Majczak*