

UCHWAŁA NR VII/99/2019
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południa: oś istniejącej jezdni ul. Piaskowej,
- b) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Parkowej,
- c) od północnego-wschodu: północna linia rozgraniczająca ul. Modlińskiej.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu określono na załączniku nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Analiza zgodności rozwiązań przewidywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.


§ 2. Koszty opracowania planu zostaną pokryte z pozycji budżetowej Gminy Jabłonna dział 710-71004-4300.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

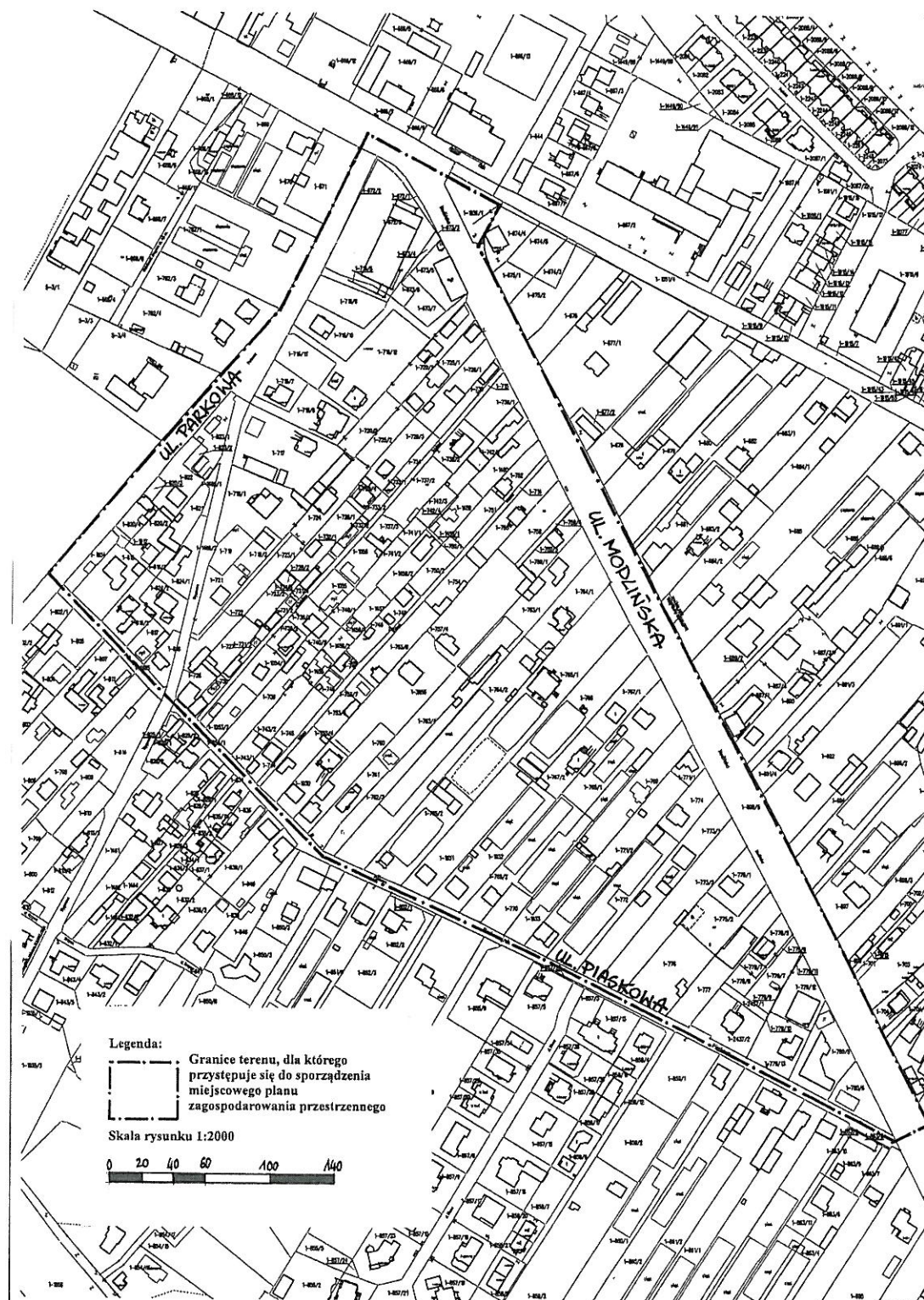
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady

Gminy



Joanna Doktor



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/99/2019
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC
PIASKOWA, PARKOWA I MODLIŃSKA W JABŁONNIE Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
JABŁONNA**

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945): „*Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych*”.

1. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego jest zasadne z następujących powodów:

- 1) Przedmiotowy teren (o powierzchni ok. 14,4690 ha) obecnie jest objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLII/452/2014 z dnia 26.03.2014r.) W trakcie ponad 5 lat obowiązywania w/w planu ujawniły się następujące problemy realizacyjne:
 - a) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planie miejscowym z roku 2014 na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 – nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom mieszkańców i inwestorów i zbyt mocno ograniczają możliwości zabudowy działek,
 - b) w roku 2015 zostało zmienione studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna. Nowe studium pozwala na znacznie korzystniejsze warunki zabudowy działek, otwierając w ten sposób możliwość zmiany obecnego planu miejscowego,
 - c) zmiana planu miejscowego może pomóc w uporządkowaniu relacji pomiędzy szybko rozwijającą się zabudową usługową a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (właściwe strefowanie funkcjonalne).
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłonna: stanowi centrum miejscowości i zasadnym jest umożliwienie jego przebudowy pod funkcje i formy bardziej reprezentacyjne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania tego fragmentu gminy.
- 3) Opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w kadencji 2014-2018 oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Jabłonna” stanowiące załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Jabłonna nr IV/51/2019 z dnia 21 stycznia 2019r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna wskazało zasadność przystąpienia do zmiany w/w planu miejscowego z uwagi na jego ustalenia nie przystające do aktualnych potrzeb mieszkańców i inwestorów. Zatem niniejsza uchwała stanowi realizację zaleceń wynikających z w/w opracowania i uchwały.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna z roku 2015, obszar przewidziany do objęcia planem przewidziany jest pod kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej i składa się z dwóch terenów funkcjonalnych:

·MN – w przeważającej części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

·U – niewielkiego terenu koncentracji usług w rejonie zbiegu ulic Parkowej i Modlińskiej.

Ustalenia studium dla terenów MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dopuszczona zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie domów wolnostojących i bliźniaczych; zabudowa na obszarach kontynuacji zabudowy powinna być dostosowana do sąsiedztwa, a zabudowa na obszarach rozwoju powinna być realizowana na podstawie planów miejscowych; w obu przypadkach obowiązują następujące wskaźniki i standardy:

- a) działki budowlane o minimalnej powierzchni - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej, a na obszarach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m²,
- b) wysokość zabudowy maksymalnie - dwie kondygnacje, 9 m,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

Proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie spowodują uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska – wyklucza się w szczególności działalność powodującą ewentualne wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Ustalenia studium dla terenów U: tereny koncentracji usług:

- a) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, 12 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

Zgodność planowanych rozwiązań projektowych z ustaleniami Studium wymagana jest przez w/w Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projektanci planu będą zobowiązani dostosować rozwiązania projektowe do ustaleń obowiązującego Studium. Niemniej należy zwrócić uwagę na znaczną ogólnikowość Studium, która umożliwi realizację szerokiego wachlarza rozwiązań projektowych w ramach funkcji mieszkalnej, usług komercyjnych i publicznych, jak również towarzyszącej infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej oraz zieleni publicznej.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Jabłonna uchwały o przystąpieniu do sporządzania w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Jabłonna wystąpi o wydanie stosownych kopii mapy zasadniczej, obejmujących opracowywany teren do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Legionowie. Plan i materiały towarzyszące zostaną wykonane w skali 1:1000 i 1:2000 (w zależności od potrzeb).

4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r poz. 1945). Ponadto do planu konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz opracowania uzasadnienia do uchwały.

5. Wykonawca i koszty opracowania

Opracowanie projektu planu miejscowego zostanie powierzone zewnętrznemu profesjonalnemu wykonawcy dysponującym odpowiednim zespołem i uprawnieniami zawodowymi, z zachowaniem wymogów Ustawy o zamówieniach publicznych i w ramach posiadanych środków budżetowych w pozycji 710-71004-4300 przydzielonych Referatowi Urbanistyki i Planowania Przestrzennego na lata 2019-2020. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 35.000,00 zł brutto.

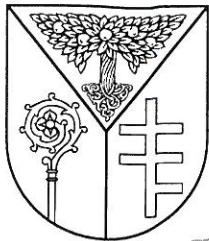
Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy



Joanna Doktor

Opracował:

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



Rada Gminy Jabłonna

ul. Modlińska 152
05-110 Jabłonna
tel.: 22 76 77 319
fax: 22 77 43 834
e-mail: rada@jablonna.pl

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:

Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie.

Uchwała Nr VII/99/2019 z dnia 25 kwietnia 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 sesji
8.	Mrozek Aneta	+			
9.	Nowosiński Wojciech	+			
10	Piątkowski Adam	+			
11	Rybałko Tomasz	+			
12	Szymkowski Artur	+			
13	Urbański Mirosław	+			
14	Urbański Witold	+			
15	Wodzyński Tomasz	+			
	Wynik głosowania	14	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

INSPEKTOR
DS. PLANOWANIA
Danuta Majczak