

**UCHWAŁA NR XIV/189/2019
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 19 grudnia 2019 r.

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

Na podstawie 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 ze zm.¹⁾) 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 ze zm.²⁾) 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 Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej w Jabłonie* – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południa: północna linia rozgraniczająca projektowanej obwodnicy Jabłonna (1.KDGP) wyznaczona w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno – zachodniej obszaru wsi Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXXIII/339/2013 z dnia 26 czerwca 2013r.),
- b) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Zegrzyńskiej wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. a),
- c) od północy: granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a miastem Legionowo,
- d) od zachodu: oś istniejących jezdni ulic Listopadowej i Królewskiej.

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 Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej 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.

¹⁾Zmiany z 2019 r. poz. 1309, 1696 i 1815.

²⁾Zmiany z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

Załącznik do uchwały Nr XIV/189/2019

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 19 grudnia 2019 r.



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

Skala rysunku 1:4000



Uzasadnienie

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC ZEGRZYŃSKIEJ, KRÓLEWSKIEJ I LISTOPADOWEJ 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 ze zm.): „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. 19 ha) obecnie jest objęty ustaleniami fragmentów 5-ciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna z lat 2010, 2011, 2013 i 2016. W trakcie obowiązywania w/w planów ujawniły się następujące problemy realizacyjne:

a) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planach miejscowych na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 – nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom 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) konieczne jest uregulowanie na rzecz gminy statusu dróg serwisowych od ul. Zegrzyńskiej, a tym samym linii rozgraniczających ul. Zegrzyńskiej,

d) konieczne jest uregulowanie północnej linii rozgraniczającej ul. Listopadowej.

2) przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: stanowi obszar eksponowany od strony ul. Zegrzyńskiej przed wjazdem do miasta Legionowo. Obecnie obszar ten, mimo atrakcyjnego położenia uległ stagnacji i nie wytworzył atrakcyjnej pierzei ulicznej. Stwierdzono, że powodem tego zjawiska mogą być zbyt restrykcyjne ustalenia obowiązujących planów miejscowych, które powodują brak opłacalności niektórych inwestycji budowlanych.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna Nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r.), obszar przewidziany do objęcia planem składa się z 2 typów terenów funkcjonalnych:

- w części przylegającej bezpośrednio do ul. Zegrzyńskiej przewidziany jest pod kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych - symbol na rysunku studium: MUC - teren ścisłego centrum miejscowości Jabłonna,

- w pozostałej części, przylegającej do granicy administracyjnej gminy Jabłonna z miastem Legionowo przewidziany jest pod kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej - symbol na rysunku studium: MNi - teren intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia Studium dla terenów MUC: tereny ścisłego centrum miejscowości Jabłonna [...], wyznaczone dla kontynuacji i perspektywicznego rozwoju) funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych. Proporcje między w.wym. funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie są wymieniane jako mogące znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako plombową – uzupełniającą stan istniejący, tam gdzie występuje ona obecnie.

- a) działki budowlane o minimalnej powierzchni - 500 m²,
- b) wysokość zabudowy maksymalnie - cztery kondygnacje, 13 m,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

Ustalenia Studium dla terenów MNi: tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej – dopuszczona zabudowa w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych; wskaźniki i standardy powinny być dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:

- a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, 11 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy 1,0,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40%.

Jednocześnie Studium w części „2.1. Obszary urbanizacji – przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania” w pkt. 6) stanowi, że: „Ustala się zachowanie zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, również w przypadku wprowadzania zmian do tych planów”. W związku z powyższym Studium dopuszcza możliwość zaadaptowania korzystniejszych ustaleń (wskaźników urbanistyczno-architektonicznych) obecnie obowiązującego planu miejscowego do nowo sporządzanego dokumentu. Zapis ten zabezpiecza Gminę Jabłonna przed roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

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 umożliwia 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 ze zm.). 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 powierzona 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 2020-2021. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 40.000,00 zł brutto.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński