

UCHWAŁA NR XV/203/2020
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 27 stycznia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 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 i Modlińskiej w Jabłonie – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od północy: południowa 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: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Zegrzyńskiej wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. a),
- c) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Modlińskiej wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. a),
- d) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Uroczej, wyznaczona w planie miejscowym o którym mowa w pkt. a).

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 i Modlińskiej 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.

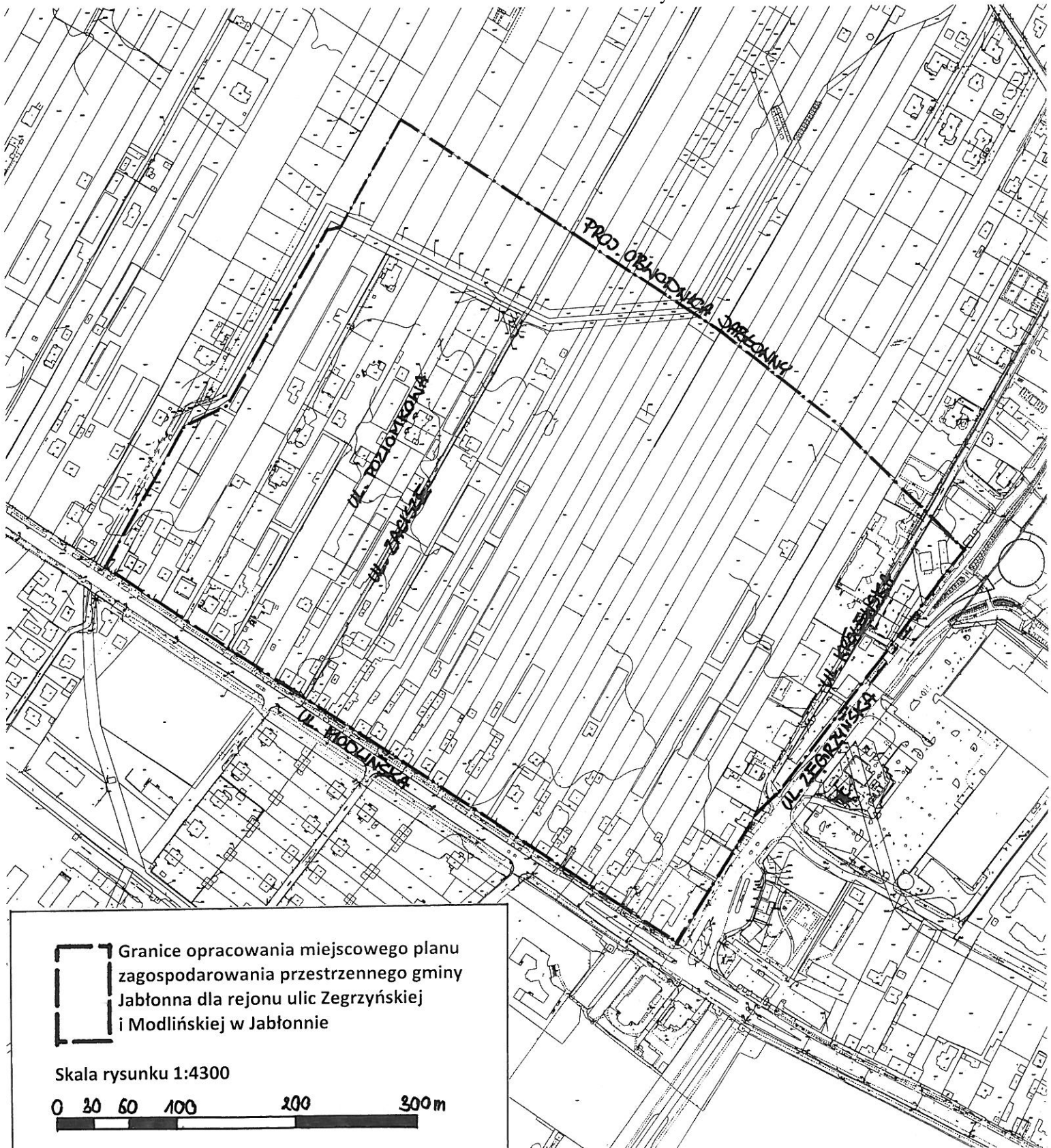
¹⁾Zmiany z 2019 r. poz. 1309, 1696 i 1815.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

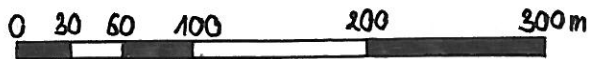
Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński



Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej w Jabłonie

Skala rysunku 1:4300



UZASADNIENIE

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC ZEGRZYŃSKIEJ I MODLIŃSKIEJ 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. 25 ha) obecnie jest objęty ustaleniami *miejscowego planu 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.). W trakcie ponad 6 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 2013 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) problematyczna jest realizacja drogi 8.KDL, wyznaczonej w planie miejscowym o którym mowa w pkt. 1). Właściciele działek przylegających do tej drogi wskazują na inne, korzystniejsze dla wszystkich rozwiązanie przestrzenne tej drogi,

d) w roku 2015, Gmina Jabłonna nabyła działki z budynkami w narożniku ulic Zegrzyńskiej i Modlińskiej pod realizację filii urzędu gminy. W obecnie obowiązującym planie miejscowym działki te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącą zabudową usługową (31.MW/U). Przeznaczenie to nie jest kompatybilne pod kątem funkcji i wskaźników urbanistycznych z zamiarami inwestycyjnymi gminy – w związku z czym obowiązujący plan miejscowy w tym obszarze wymaga zmiany.

2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: stanowi obszar gminy położony w centrum Jabłony: w sąsiedztwie urzędu gminy, zespołu pałacowego oraz zespołu kościelno-oświatowego. Obecnie obszar ten, mimo atrakcyjnego położenia nie rozwija się tak szybko jak powinien, wzięwszy pod uwagę jego położenie. Stwierdzono, że powodem tego zjawiska mogą być zbyt restrykcyjne ustalenia planu miejscowego, 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 przewidziany jest w znakomitej większości pod kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej. Jedynie pas terenów przylegających do ul. Zegrzyńskiej i projektowanej obwodnicy Jabłony przewidziany jest pod kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji usługowych i produkcyjnych. Ogólnie teren objęty opracowaniem składa się w Studium z dwóch typów terenów funkcjonalnych:

MN – *terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*

MUC – *terenu ścisłego centrum miejscowości Jabłonna.*

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 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%.

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 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 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 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 2020-2021. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 35.000,00 zł brutto.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński