

**UCHWAŁA NR XXIV/295/2020
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 293 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 północno-zachodniej części wsi Boża Wola – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od zachodu – granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Nowy Dwór Mazowiecki,
- b) od północy – granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a gminą Wieliszew,
- c) od wschodu – oś ulicy Klonowej,
- d) od południa – północna granica działki drogowej 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 północno-zachodniej części wsi Boża Wola z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

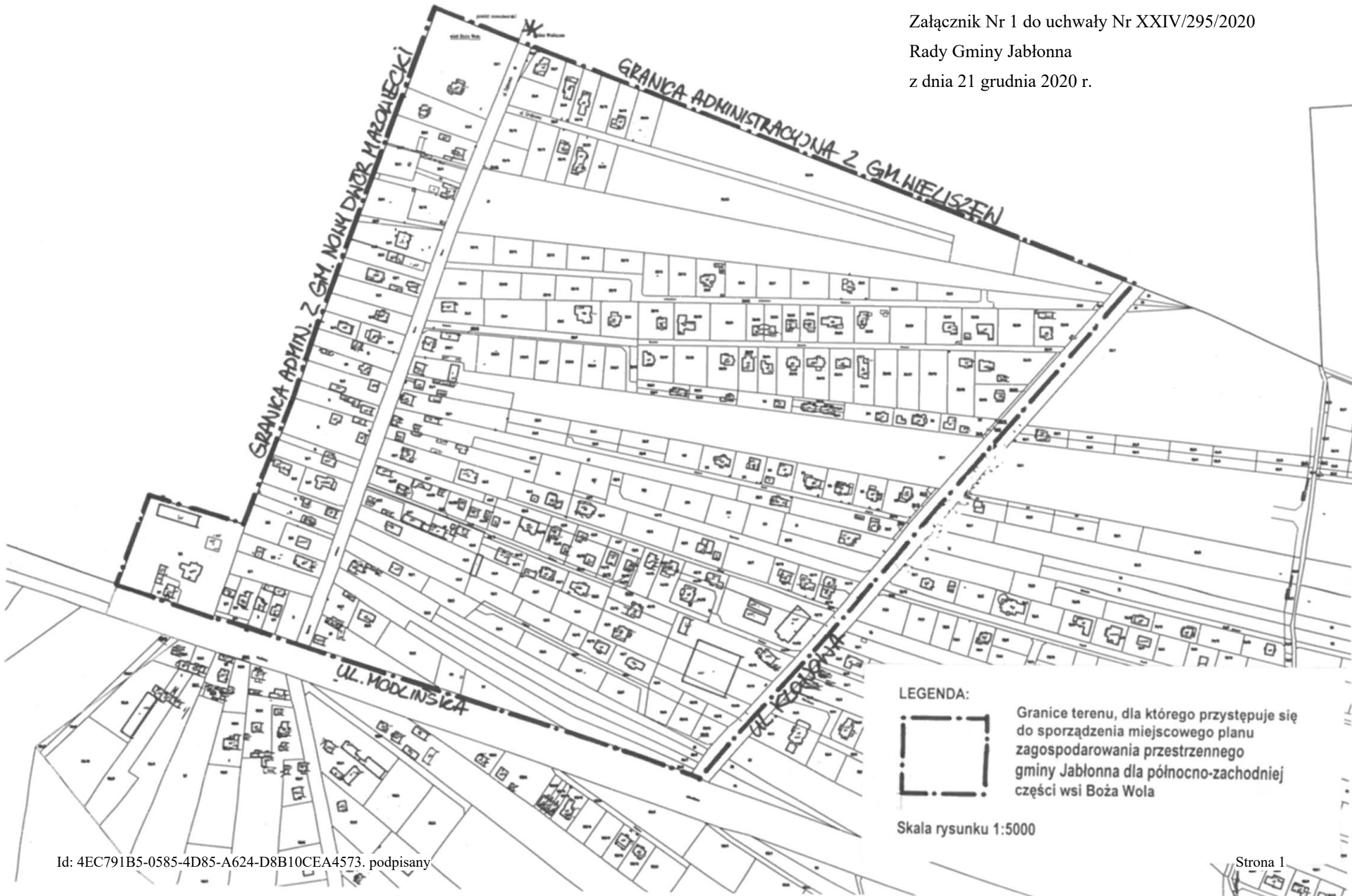
Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

¹⁾Zmiany w tekście jednolitym z 2020 r. poz. 1378.

²⁾Zmiany w tekście jednolitym z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/295/2020
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 21 grudnia 2020 r.



Uzasadnienie

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI BOŻA WOLA 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 2020 r. poz. 293 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. 46 ha) obecnie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna północnej części wsi Boża Wola (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLI/350/2005 z dnia 31 sierpnia 2005r.). W trakcie 15 lat obowiązywania w/w planu ujawniły się następujące problemy realizacyjne:
 - a) układ dróg publicznych i wewnętrznych zaprojektowanych w 2005 napotyka na trudności realizacyjne – niektóre drogi zostały zaprojektowane za szerokie, ewentualnie należałoby zmienić ich przebieg zgodnie z potrzebami właścicieli nieruchomości;
 - b) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planie miejscowym z roku 2005 na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 – nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom mieszkańców i inwestorów i zbyt mocno ograniczają możliwości zabudowy działek. 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 przygotowanie planistycznie działki ew. nr 21/1 w Bożej Woli pod realizację celów publicznych z zakresu zaspokajania potrzeb zbiorowych wspólnoty.
- 2) przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej gminy Jabłonna: stanowi obszar centralny Bożej Woli, bardzo atrakcyjny w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami zabudowy mieszkalnej w gminie Nowy Dwór Mazowiecki. Obecnie obszar ten nie rozwija się (w porównaniu z obszarami sąsiednimi) czego powodu upatruje się właśnie w nietrafionych rozwiązaniach komunikacyjnych,
- 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 w tym obszarze.

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 kilku typów terenów funkcjonalnych:

- o symbolu MN – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- o symbolu MNe – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,

·kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych i składa się z kilku typów terenów funkcjonalnych:

- o symbolu MUC – tereny ścisłego centrum miejscowości Boża Wola - Wólka Górską,

- o symbolu U – tereny koncentracji usług.

Ustalenia studium dla terenów MN: teren 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 MNe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

a) działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500 m² ,

b) wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje, 9 m,

c) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.

Ustalenia studium dla terenów MUC: tereny ścisłego centrum miejscowości Boża Wola – Wólka Górską, wyznaczone dla kontynuacji i perspektywicznego rozwoju) funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych. Proporcje między w/w 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 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 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 2020 r. poz. 293 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 2021-2022. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 30.000,00 zł brutto.

Opracował:

mgr inż. arch. Paweł Seweryniak

OIU-WA-271



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIV/295/2020
Data dokumentu	2020-12-21
Organ wydający	Rada Gminy Jabłonna
Przedmiot regulacji	w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola
Identyfikator dokumentu	4EC791B5-0585-4D85-A624-D8B10CEA4573

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1615269070
Numer seryjny	06B89017002915F1
Osoba podpisująca	Wojciech Maksymilian Nowosiński
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.12.2020 11:08:21
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL