

**UCHWAŁA NR XXIV/296/2020  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 21 grudnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach**

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.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) 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 Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południa: oś ul. Granitowej,
- b) od zachodu: oś ul. Żwirowej,
- c) od północy: oś ul. Kwarcowej,
- d) od wschodu: wschodnia granica działek ew. od nr 159/1 do nr 159/7 obr. Trzciany.

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 Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach 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.

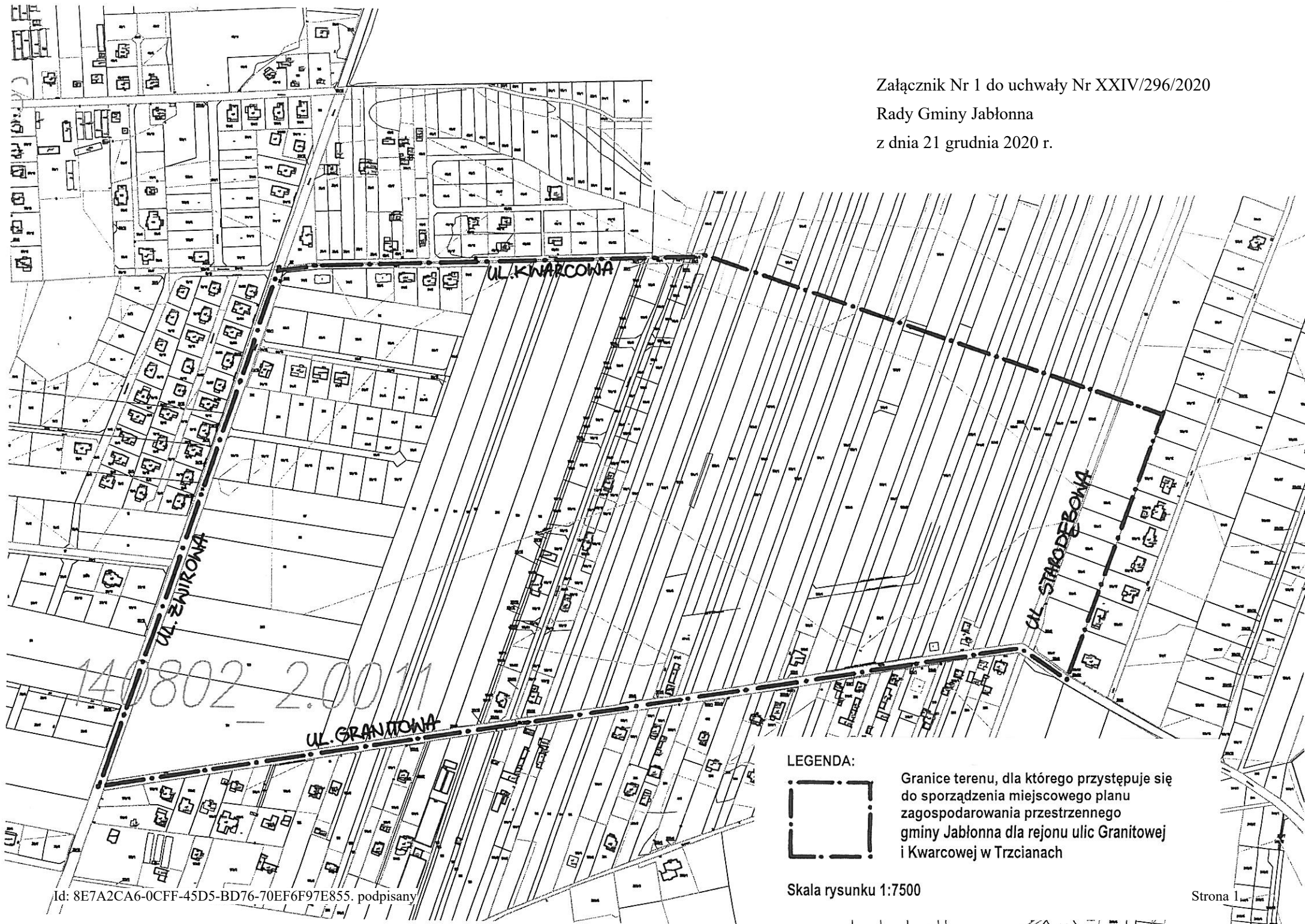
Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Nowosiński**

---

<sup>1)</sup>Zmiany w tekście jednolitym z 2020 r. poz. 1378.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/296/2020

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 21 grudnia 2020 r.

### **Uzasadnienie**

## **ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC GRANITOWEJ I KWARCOWEJ W TRZCIANACH 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. 46,5 ha) obecnie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części północno-zachodniej wsi Trzciany oraz działek nr 130, 131, 132 w obrębie wsi Rajszew (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLII/449/2014 z dnia 26 marca 2014 r.). W trakcie 6 lat obowiązywania w/w planu ujawniły się następujące problemy realizacyjne:
  - a) układ dróg wewnętrznych zaprojektowanych w 2014 roku pomiędzy ul. Granitową i Kwartową napotyka na trudności realizacyjne – jest trudno egzekwowalny i podatny na zaskarżenie. Należałoby go zmienić i wprowadzić minimalny układ dróg publicznych, który by stanowił szkielet rozwoju przyległych terenów;
  - b) 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. 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) Gmina Jabłonna nabyła działkę ew. nr 159/7 w Trzcianach i zasadna jest zmiana planu umożliwiająca Gminie realizację celów publicznych z zakresu zaspokajania potrzeb zbiorowych wspólnoty, dla których nabyto działkę.
- 2) przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej gminy Jabłonna: stanowi obszar centralny sołectwa Trzciany. Obecnie obszar ten nie rozwija się (w porównaniu z obszarami sąsiednimi) czego powodu upatruje się właśnie w nietrafionych rozwiązaniach komunikacyjnych i przyjętych klasach dróg;
- 3) Jakkolwiek 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” nie wskazało zasadności przystąpienia do zmiany w/w planu miejscowego w tym obszarze, to potrzebę zmiany tego planu wskazało zaskarżenie go do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz podnoszona argumentacja podczas przebiegu procedury sądowej. Ostatecznie sprawa nie została rozstrzygnięta z uwagi na wycofanie skargi przez skarżącego, niemniej uznano, że obszar ten winien mieć zmieniony obecnie obowiązujący plan miejscowy.

### **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 jednego typu terenów funkcjonalnych o symbolu MN – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, a na obszarach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - 1000 m<sup>2</sup>,
- 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 .

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 35.000,00 zł brutto.

Opracował:

mgr inż. arch. Paweł Seweryniak

OIU-WA-271



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIV/296/2020
Data dokumentu	2020-12-21
Organ wydający	Rada Gminy Jabłonna
Przedmiot regulacji	w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Granitowej i Kwarcowej w Trzcianach
Identyfikator dokumentu	8E7A2CA6-0CFF-45D5-BD76-70EF6F97E855

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-213057271
Numer seryjny	06B89017002915F1
Osoba podpisująca	Wojciech Maksymilian Nowosiński
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.12.2020 11:10:38
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL