

UCHWAŁA NR XXIV/298/2020
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 21 grudnia 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowej części wsi Dąbrowa Chotomowska

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 południowej części wsi Dąbrowa Chotomowska – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południa: oś linii kolejowej,
- b) od zachodu i północy: oś ul. Lipowej,
- c) od wschodu: oś ul. Kordeckiego i wiaduktu nad linią kolejową.

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 południowej części wsi Dąbrowa Chotomowska 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.

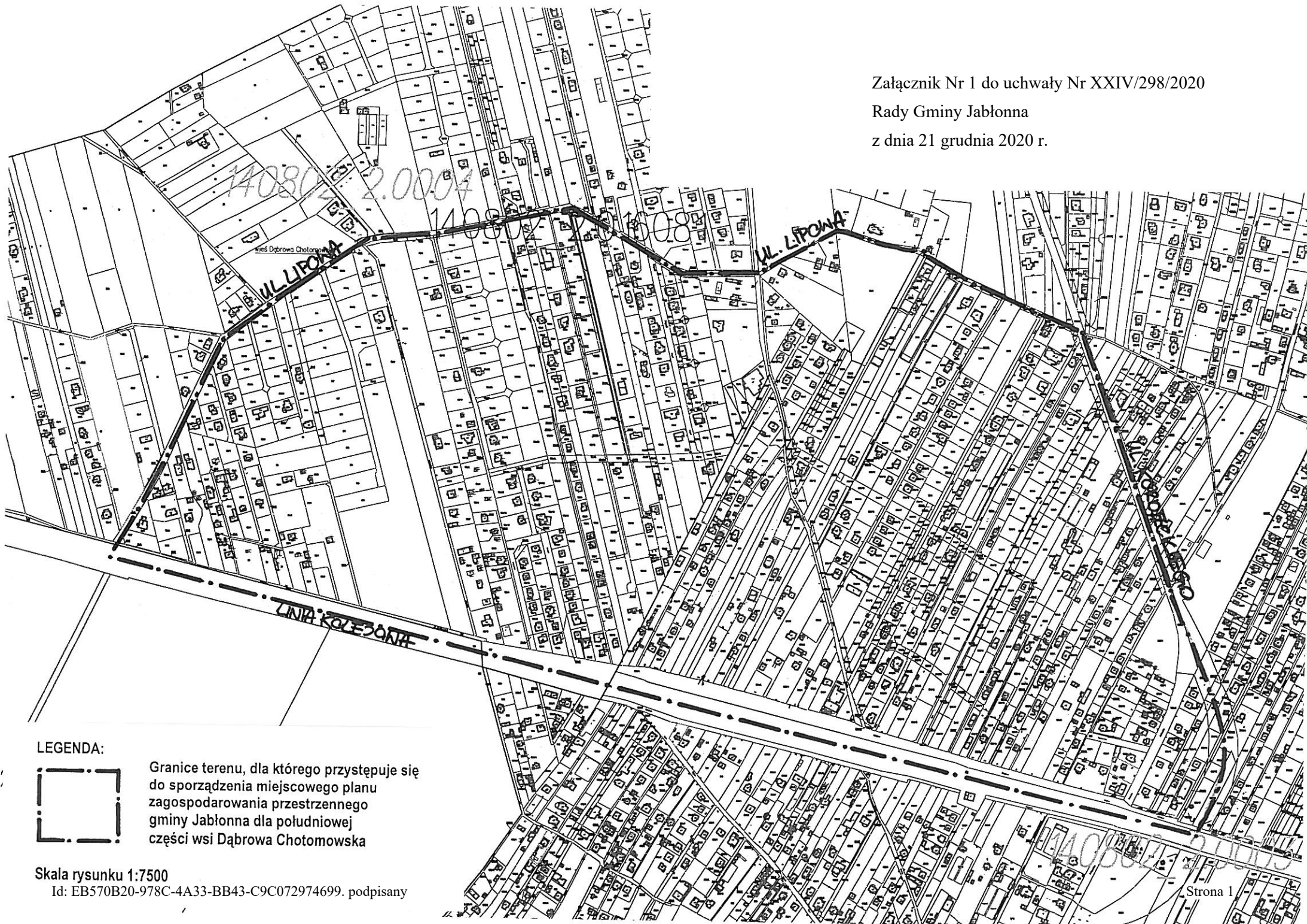
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

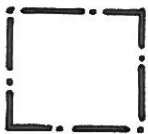
Wojciech Nowosiński

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

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



LEGENDA:



Granice terenu, dla którego przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowej części wsi Dąbrowa Chotomowska

Skala rysunku 1:7500

Id: EB570B20-978C-4A33-BB43-C9C072974699. podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/298/2020

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 21 grudnia 2020 r.

Uzasadnienie

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI WSI DĄBROWA CHOTOMOWSKA 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. 118 ha) obecnie jest objęty ustaleniami:

- a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego obszaru wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr L/442/2006 z dnia 22 marca 2006 r.)
- b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego północnej części wsi Chotomów (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXXVII/402/2013 z dnia 27 listopada 2013 r.).

Plan z 2006r. jest jednym z najstarszych planów miejscowych na obszarze gminy Jabłonna i wiele jego zapisów się zdezaktualizowało na tle zmieniających się przepisów państwowych. Trochę lepsza sytuacja jest z planem z roku 2013, choć on też napotyka na liczne problemy. Niemniej obszar pomiędzy ul. Lipową i torami kolejowymi stanowi praktycznie jeden spójny obszar i zasadne jest go objęcie zmianą planu w całości.

W trakcie obowiązywania w/w planów ujawniły się następujące problemy realizacyjne:

a.konieczne jest uregulowanie przebiegu ul. Kolejowej, której zaprojektowany przebieg jest niespójny i nie pokrywa się z obecnym funkcjonowaniem drogi,

b.konieczna jest weryfikacja układu dróg publicznych i wewnętrznych, których realizacja napotyka na liczne problemy (dotyczy również realizacji infrastruktury technicznej);

c.wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planach miejscowych z lat 2006 i 2013 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 obecnych planów miejscowych,

d.Gmina Jabłonna obecnie reguluje stan prawny działki ew. nr 815/32 w Chotomowie i zasadna jest zmiana planu umożliwiająca Gminie realizację na tej działce celów publicznych z zakresu zaspokajania potrzeb zbiorowych wspólnoty.

- 2) przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej gminy Jabłonna: stanowi obszar centralny Dąbrowy Chotomowskiej i północnego Chotomowa. Obecnie rozwój tego obszaru napotyka na liczne trudności czego powodu upatruje się w nietrafionych rozwiązaniach planistycznych z lat ubiegłych;
- 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 części obszaru Dąbrowy Chotomowskiej. Obszar ten został poszerzony w związku z praktyką realizacyjną Referatu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, z uwagami mieszkańców zgłaszanymi do obecnie obowiązujących zapisów planistycznych oraz rozpoznaniem problemów, o których powyżej.

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,
- o symbolu ZL – terenów lasów.

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 ZL: tereny lasów objęte zakazem zabudowy

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 przystąpienia 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 40.000,00 zł brutto.

Opracował:

mgr inż. arch. Paweł Seweryniak

OIU-WA-271



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIV/298/2020
Data dokumentu	2020-12-21
Organ wydający	Rada Gminy Jabłonna
Przedmiot regulacji	w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowej części wsi Dąbrowa Chotomowska
Identyfikator dokumentu	EB570B20-978C-4A33-BB43-C9C072974699

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1072803396
Numer seryjny	06B89017002915F1
Osoba podpisująca	Wojciech Maksymilian Nowosiński
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.12.2020 11:15:51
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL