

UCHWAŁA NR X/127/2019  
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 2 września 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej 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 2019r. poz. 506) 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.<sup>1)</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 ulicy Rubinowej w Trzcianach – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od północy: południowa granica działek ew. nr 248/26, 249/32, 258/8, 251/19, 252/19, 253/23, 254/18, 255/30, 255/9 obr. Trzciany, zachodnia granica działek ew. nr 256/13, 256/12, 256/11, 256/10, 256/9, 256/8, 256/7, 256/5, 256/4 obr. Trzciany, oraz północna linia rozgraniczająca ul. Granitowej,
- b) od wschodu: zachodnia granica działki ew. nr 256/2 obr. Trzciany,
- c) od południa: północna granica działek ew. nr 258/1 i 259/6 obr. Trzciany,
- d) od zachodu: wschodnia granica działki ew. nr 248/30 obr. Trzciany.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu określono na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Analiza zgodności rozwiązań przewidywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach 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.

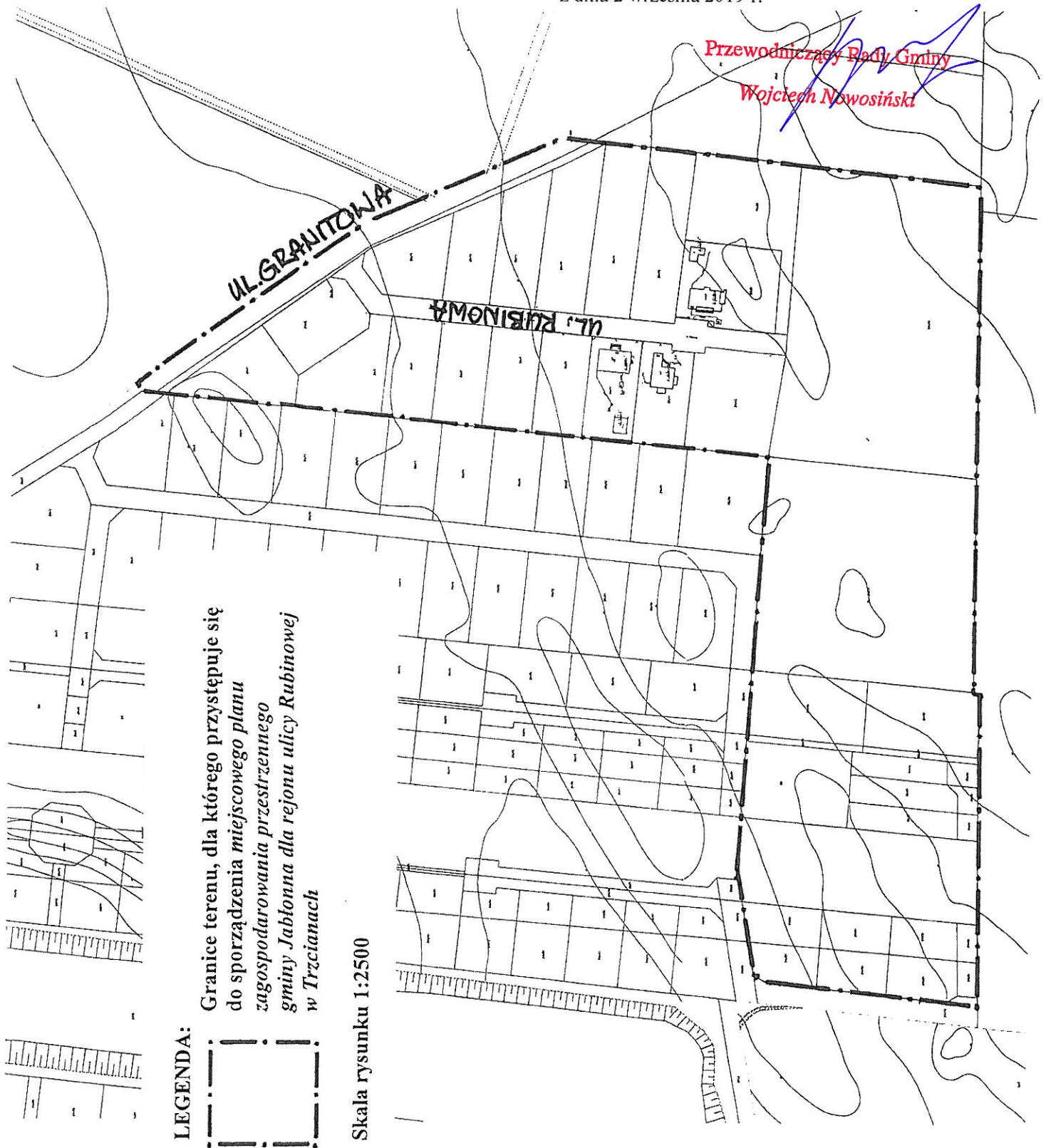
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Jabłonna

Wojciech Nowosiński

<sup>1)</sup>Zmiany z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009.



## UZASADNIENIE

### ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULICY RUBINOWEJ 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 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. 7,3418 ha) obecnie jest objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Trzciany* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLIV/389/2005 z dnia 16 listopada 2005r.). W trakcie ponad 14 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 2005 na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 – nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom mieszkańców i inwestorów 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) równocześnie studium z roku 2015 dopuściło możliwość zabudowy działek ew. nr 255/31 i 256/23, będących działkami rolnymi o łącznej powierzchni 2,3925 ha, a które w obecnie obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone jako teren zieleni leśnej (40ZL). Zasadna jest zatem zmiana planu miejscowego pod kątem wytycznych nowego studium.
- 2) Przedmiotowy obszar nie jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: stanowi obszar na pograniczu sołectwa Trzciany z terenami leśnymi. Zmiana planu domknie przestrzennie enklawę terenów nieleśnych w sąsiedztwie terenów ewidencyjnie leśnych i pozwoli na zapewnienie przepustowości ul. Rubinowej (23.KDw i 24.KDw) do przedłużenia ul. Prostopadłej (03.KL).
- 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 z uwagi na jego ustalenia nie przystające do aktualnych potrzeb mieszkańców i inwestorów. Zatem niniejsza uchwała stanowi realizację zaleceń wynikających z w/w opracowania i uchwały.

#### **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 terenu funkcjonalnego: MNe – *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych*.

Ustalenia studium dla terenu MNe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

- a) działki budowlane o minimalnej powierzchni - 1 500 m<sup>2</sup>,
- 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.

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 2019-2020. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 20.000,00 zł brutto.

Opracował:  
mgr inż. arch. Paweł Seweryniak  
OIU-WA-271

Przewodniczący Rady Gminy  
Wojciech Nowosiński

# Wyniki głosowania

---

## **Głosowano w sprawie: Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Rubinowej w Trzcianach.**

ZA: 12, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 2

### Wyniki imienne:

ZA (12)

Radomir Czauderna, Joanna Doktor, Hanna Grzelak, Katarzyna Lulis-Rzeszut, Bogumiła Majewska, Aneta Mrozek, Wojciech Nowosiński, Adam Piątkowski, Tomasz Rybałko, Artur Szymkowski, Mirosław Urbański, Tomasz Wodzyński

BRAK GŁOSU (1)

Dorota Kobus

NIEOBECNI (2)

Witold Modzelewski, Witold Urbański

Głosowanie zakończono w dniu: 2 września 2019, o godz. 15:52