

UCHWAŁA NR X/128/2019
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 2 września 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej 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) 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.¹⁾) 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 węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie – zwanego dalej planem.

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 węzła ulic Janowskiej i Chotomowskiej 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.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

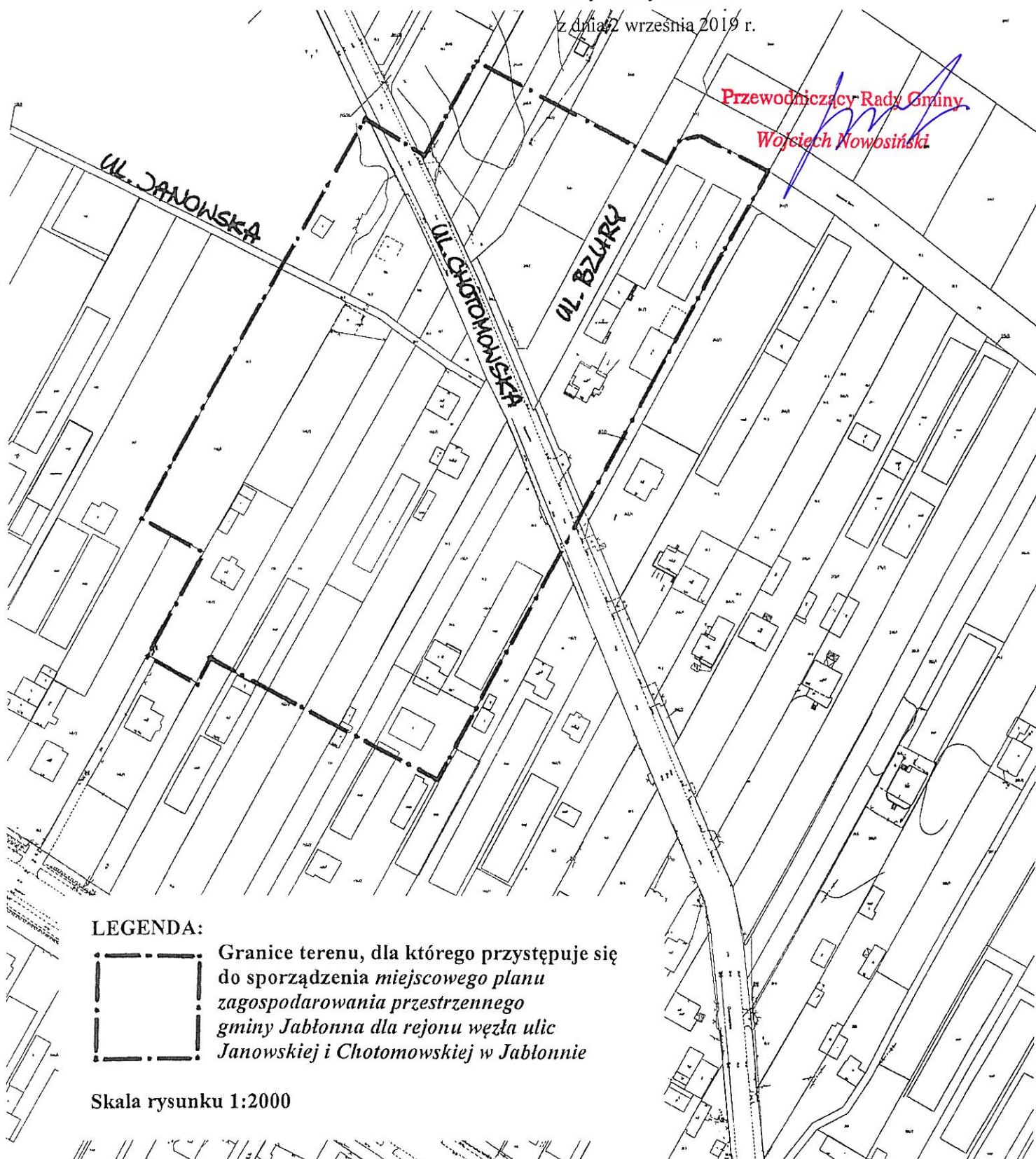
Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna


Wojciech Nowosiński

¹⁾Zmiany z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński



UZASADNIENIE

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU WĘZŁA ULIC JANOWSKIEJ CHOTOMOWSKIEJ 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. 3,6930 ha) obecnie jest objęty ustaleniami trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- gminy Jabłonna części wsi Jabłonna - rejon cmentarza (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr LIV/577/2010 z dnia 03 listopada 2010r.),
- 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.),
- gminy Jabłonna części wsi Jabłonna - rejon cmentarza w zakresie jednostek terenowych F4.U/P, F6.U/P (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XXXIX/430/2014 z dnia 29 stycznia 2014r.).

W trakcie od 5 do 9 lat obowiązywania w/w planu ujawniły się następujące problemy realizacyjne:

- a) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) – ustalone w planach miejscowych z lat 2010-2014 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) obecnie problematyczne realizacyjnie jest zaproponowane w w/w planach miejscowych włączenie ulicy Janowskiej do ulicy Chotomowskiej. Właściciele działek przylegających do w/w węzła wskazują na konieczność innego zaprojektowania tego rejonu. Po analizie problemu Wójt Gminy Jabłonna uznał, że problem zasługuje na podjęcie zmiany planistycznej w tym zakresie.
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: realizacja ul. Janowskiej oraz jej włączenia w ul. Chotomowską pozwoli na uruchomienie inwestycyjne terenów położonych pomiędzy ul. Modlińską a cmentarzem. Obecnie cały ten obszar jest obsługiwany wyłącznie od ul. Modlińskiej. Obsługa ta jest niewystarczająca z uwagi na

głębokość terenu i gęsto zabudowany pas od strony ulicy.

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:

- a) kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych,
- b) kontynuację i rozwój zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej. Obszar ten składa się z kilku terenów:
 - ZC – teren istniejącego i projektowanego cmentarza,
 - P – teren produkcyjny,
 - U – teren koncentracji usług,
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ustalenia studium dla terenu ZC: teren istniejącego i projektowanego cmentarza – do zachowania i rozwoju

Ustalenia studium dla terenu P: teren produkcyjny, z możliwością lokalizacji usług i składów oraz obiektów i terenów obsługi komunikacji samochodowej, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i terenów o funkcji mieszkaniowej.

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - trzy kondygnacje, 14m .

Ustalenia studium dla terenu U: teren koncentracji usług:

- a) wysokość zabudowy do - trzech kondygnacji, 12 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

Ustalenia studium dla terenu 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 WOCH* - 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.

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 18.000,00 zł brutto.

Opracował:

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: Przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu węzła ulicy Janowskiej i Chotomowskiej w Jabłonie.

ZA: 0, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 15, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne:

BRAK GŁOSU (15)

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

Głosowanie zakończono w dniu: 2 września 2019, o godz. 08:26

Wygenerowano w systemie eSesja.pl | 2019-09-11 11:17:03