

UCHWAŁA NR X/129/2019
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 2 września 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Marmurowa i Cudne Manowce 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 ulic Marmurowa i Cudne Manowce w Jabłonie – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od północy: oś ulic Jasnej, Milenijnej i Cudne Manowce oraz granica terenów leśnych wyznaczonych w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr LV/488/2006 z dnia 12 lipca 2006r.),
- b) od wschodu i południa: granica administracyjna pomiędzy gminą Jabłonna a m.st. Warszawa, a dalej oś ul. Marmurowej,
- c) od zachodu: oś ul. Przylesie.

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 ulic Marmurowa i Cudne Manowce 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.


RADCA PRAWNY

**RADA GMINY
05-110 JABLONNA
woj. mazowieckie**

Załącznik do uchwały Nr X/129/2019
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 2 września 2019 r.

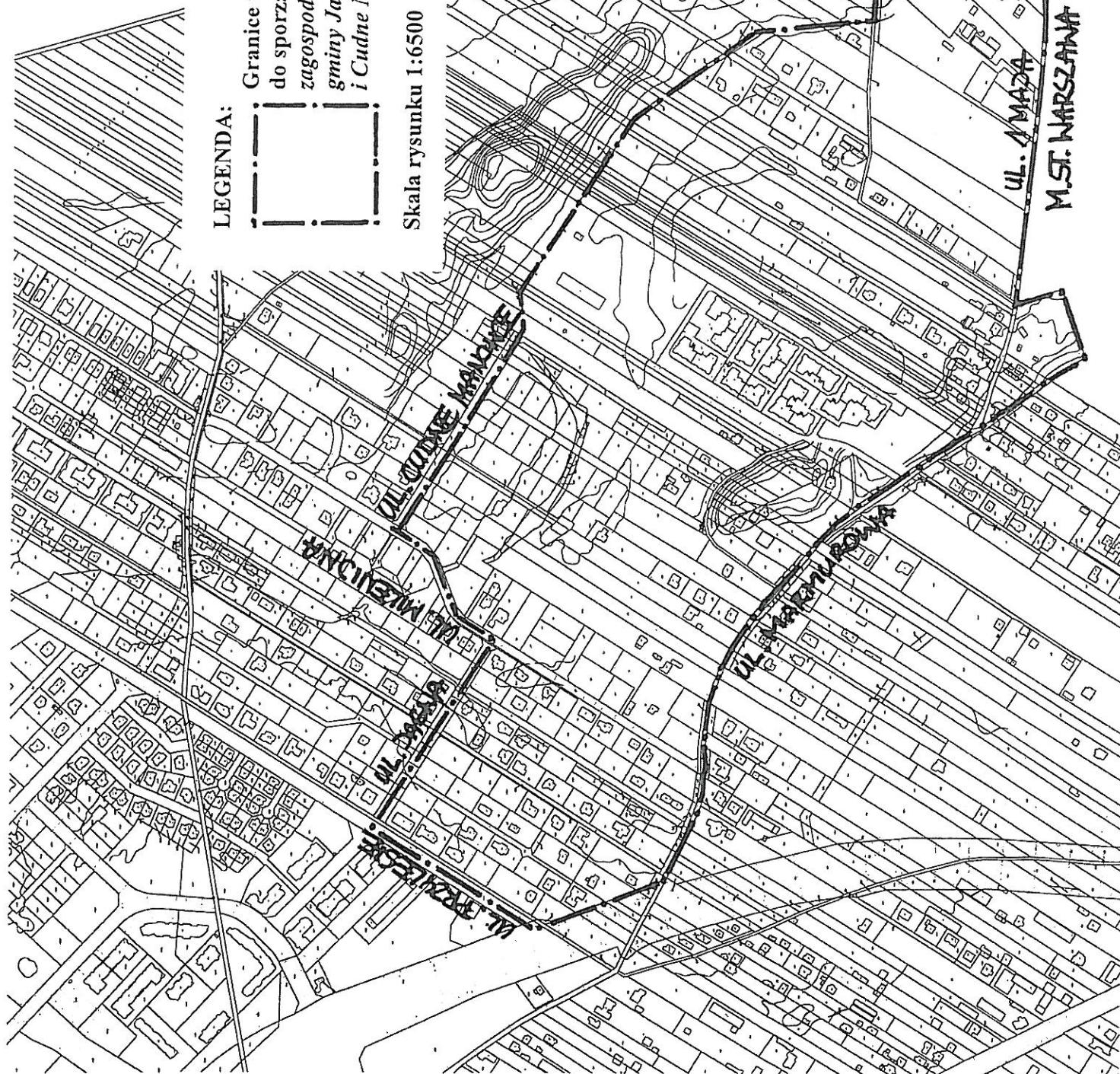
*Przewodniczący Rady Gminy
Wojciech Nowosiński*

Granice terenu, dla którego przystępuje się
do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna dla rejonu ulic Marmurowa
i Cudne Manowce w Jablonnie

LEGENDA:



Skala rysunku 1:6500



UZASADNIENIE

ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABLONNA DLA REJONU ULIC MARMUROWA I CUDNE MANOWCE W JABLONNIE Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABLONNA

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. 51 ha) obecnie jest objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna* (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr LV/488/2006 z dnia 12 lipca 2006r.). W trakcie ponad 13 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 2006 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.
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłonna: stanowi obszar gminy bezpośrednio sąsiadujący ze stolicą. Obecnie obszar ten, mimo atrakcyjnego położenia nie rozwija się tak szybko jak powinien, wzięwszy pod uwagę jego położenie. Stwierdzono, że powodem tego zjawiska mogą być zbyt restrykcyjne ustalenia planu miejscowego, które powodują brak opłacalności niektórych inwestycji budowlanych.
- 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. Dodatkowo Wójt Gminy Jabłonna przeanalizował dodatkowo wszystkie problemy i zagadnienia w tym obszarze (wynikające z bieżącej działalności operacyjnej Urzędu Gminy Jabłonna), które wymagają poprawy planistycznej i stwierdził, że zasadna jest jego zmiana. Wyznaczony obszar planu miejscowego jest wynikiem tych analiz.

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 trzech typów terenów funkcjonalnych:

- MN – w przeważającej części *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*,
- MW – pojedynczego *terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*,
- ZP – trzech małych *terenów zieleni parkowej, w tym parków leśnych*.

Ustalenia studium dla terenów MN: tereny 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 MW: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do zachowania, z możliwością uzupełnień, z zastosowaniem wskaźników i standardów dostosowanych do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:

- a) wysokość zabudowy do - czterech kondygnacji, 16m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy -1,0,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

Ustalenia studium dla terenów ZP: tereny zieleni parkowej, w tym parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych

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 sporządzenia 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 50.000,00 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 ulic Marmurowa i Cudne Manowce w Jabłonie.

ZA: 13, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (13)

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

BRAK GŁOSU (1)

Dorota Kobus

NIEOBECNI (1)

Witold Modzelewski

Głosowanie zakończono w dniu: 2 września 2019, o godz. 16:22

