

**Uchwała nr XLIX/498/2014
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 30 września 2014r.**

RADCA PRAWNY
mgr Alicja Gawrońska
(nr Wa-4342)

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.:Dz.U. z 2013r. poz.594 z późn. zm) oraz art.32 ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz. 647, z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§1

Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Jabłonna wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Jabłonna określone w załączniku nr 1 do uchwały.

§2

Uznaje się za częściowo nieaktualne i wymagające zmian miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wymienione w załączniku nr 1.

§3

Uznaje się za częściowo nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zatwierdzone uchwałą Nr XXV/260/2000 z dnia 12.12.2000r., do zmiany którego przystąpiono uchwałą Nr LV/489/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 lipca 2006r.

§4

Rada Gminy Jabłonna odrębnymi uchwałami przystąpi do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w załączniku nr 1.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

WYNIKI „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWNIU PRZESTRZENNYM GMINY JABŁONNA”

Przewodniczący Rady Gminy
W. Kowalik
mgr Włodzisław Kowalik

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Jabłonna” jest art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U z 2012 poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...)”

Analiza została dnia 31 lipca 2014r. zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Jabłonie.

Zgodnie z art.32 ust.2 cyt wyżej ustawy – wyniki analizy Wójt Gminy przekazuje co najmniej raz w okresie kadencji Radzie Gminy celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W okresie 2010-2014 powierzchnia terenów objętych planami w stosunku do terenów wymagających sporządzenia planów powiększyła się o 43%. Obecnie teren gminy objęty planami obowiązującymi stanowi 74,83%.

W okresie 2010 – 2014 projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje oraz dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Stwierdza się, że nastąpiły zmiany przepisów , które mają wpływ na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany nastąpiły w :

- 1) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U.10.106.675), - wszystkie plany miejscowe, również te które są aktualnie w trakcie opracowania, muszą być zgodnie z przepisami tejże ustawy , zaopiniowane przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej. A obowiązujące plany miejscowe zgodnie z art. 75 ust. 2, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, mają zostać przez gminy dostosowane do wymagań określonych w art. 46 ust. 1, czyli zostaną określone rozwiązania, które nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zmiany planów są sukcesywnie dokonywane , a nowe opracowania nie wprowadzają ograniczeń dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 2) ustawie z dnia 18 lipca 2001r. „Prawo wodne” (Dz. U z 2012 poz. 145 z późn. zm) – należy przedstawić na mapach zagrożenia powodziowego oraz granic ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i wprowadzić zgodnie z ust. 7 w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Mapy mają zostać przekazane gminom do końca roku 2014. Wynika z tego, że obowiązujące plany na terenie gminy oprócz mpzp północnej części wsi Chotomów, mpzp wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów, mpzp części wsi Józefów II należy uaktualnić w zapisach do nowych przepisów i granic przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego.

W wyniku dokonanej analizy tereny niżej wymienione uznaje się za wymagające częściowej aktualizacji z uwagi na możliwość uwzględnienia wniosków Inwestorów:

- 1) dla wsi Dąbrowa Chotomowska dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 pod numerami 1.1, 1.2, 1.4, 1.6;
- 2) dla wsi Jabłonna dotyczącym działek o nr ewid. 1449/92, 1449/93, 1449/94, 1449/95 i części

działek o nr ewid. 1449/73, 1449/63 dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 pod numerami :3.1, 3.2, 3.3;

- 3) dla północnej części wsi Boża Wola dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 pod numerami: 4.2, 4.3;
- 4) dla wschodniej części wsi Jabłonna dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 pod numerem: 6.3;
- 5) dla wsi Jabłonna dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 pod numerem 7.1 ;
- 6) dla północnej części wsi Jabłonna dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 pod numerem: 9.1;
- 7) dla wsi Jabłonna w rejonie ulic Zegrzyńskiej, Modlińskiej i szkolnej dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 pod numerami 10.1, 10.2, 10.3, 10.4;
- 8) dla zachodniej części wsi Chotomów dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 pod numerami: 11.2, 11.3, 11.4, 11.5.

Ponadto po uchwaleniu studium będzie możliwość podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów dla terenów dla których dopuszczono zabudowę bądź zmienią się warunki zagospodarowania.

Istnieje możliwość podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia mpzp dla zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni i na potrzeby interesu publicznego.

Obecnie sporządzane są aktualizacje dla:

- 1) MPZP gminy Jabłonna dotyczącego obszaru wsi Dąbrowa Chotomowska i części wsi Chotomów - uchwała uchwalająca nr XLI/348/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 lipca 2005r.
- 2) MPZP gminy Jabłonna zachodniej części wsi Chotomów – uchwała uchwalająca nr VI/71/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 marca 2007r.
- 3) MPZP gminy Jabłonna wschodniej części wsi Jabłonna – uchwała uchwalająca nr LV/488/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 lipca 2006r.
- 4) MPZP gminy Jabłonna dotyczącego części wsi Rajszew – uchwała uchwalająca nr XXIV/258/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 sierpnia 2008r.
- 5) MPZP gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon cmentarza – uchwała uchwalająca nr LIV/577/2010 Rady Gminy Jabłonna z dnia 3 listopada 2010r.
- 6) MPZP gminy Jabłonna północno – zachodniej części wsi Jabłonna - uchwała uchwalająca nr XLI/349/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 lipca 2005r.

Obecnie w opracowaniu jest 12 planów z czego 7 opracowań dotyczy zmiany zapisów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ze strategicznych obszarów gminy dla których powinno się opracować mpzp w pierwszej kolejności to teren Jabłonna w rejonie węzła S3 i obszar położony w Chotomowie w rejonie ulic Partyzantów i Piusa. Dla tych obszarów plany są w trakcie opracowania.

Obecnie gospodarka przestrzenna oparta jest na uchwalonych planach miejscowych w obszarze 74,8 % powierzchni gminy wymagającej sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania. Powierzchnia planów będąca w opracowaniu i wymagająca sporządzenia planu obejmuje obszar 25,06%.

Tereny niewymagające planów, które stanowią obszary wód i terenów leśnych Skarbu Państwa to 39,62%.

Sporządzenie i uchwalenie planów w pierwszym etapie dla obszarów mocno zainwestowanych i strategicznie położonych przyczyni się do usprawnienia procesów inwestycyjnych. Brak planów zagospodarowania przestrzennego niewspółmiernie wydłuża okres oczekiwania na wydanie pozwoleń na budowę, w niektórych przypadkach uniemożliwiając wręcz ich uzyskanie i hamując tym samym rozwój inwestycji na terenie gminy. W większości jednak ilość wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest większa niż wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, z czego wynika, że obszarów nie objętych planami miejscowymi jest coraz mniej. Jedynie w dwóch przypadkach ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy przewyższa ilość wydanych pozwoleń na budowę i dotyczy to wsi Suchocin i Wólka Górská. Jednakże w roku 2012 i 2013 zostały uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla tych dwóch wsi, więc struktura funkcjonalno – przestrzenna została ustalona.

Terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową mamy 1.424,6 ha z czego część jest zabudowanych zabudową wielorodzinną i jednorodziną. Nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest około 4.200 stąd oszacowano i przyjęto do obliczeń, że ok. 420,0 ha stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 14,7 ha stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej. Na obszarze 437,7 ha zamieszkuje 16.468 osób (stan na 17.07.2014r).

Przyjmując, że działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przewiduje się w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ok. 7.000 i średnio działka w gminie Jabłonna ma powierzchnię 1000 m² a na jedno gospodarstwo przypada 3 - 4 osób, stworzy to możliwość zamieszkania dla 21.000 – 28.000 nowych mieszkańców.

Rocznie wydawanych jest ok. 100 decyzji o pozwoleniu na budowę domów mieszkalnych w gminie Jabłonna, więc wykorzystanie zasobów mieszkaniowych nastąpi w roku 2084.

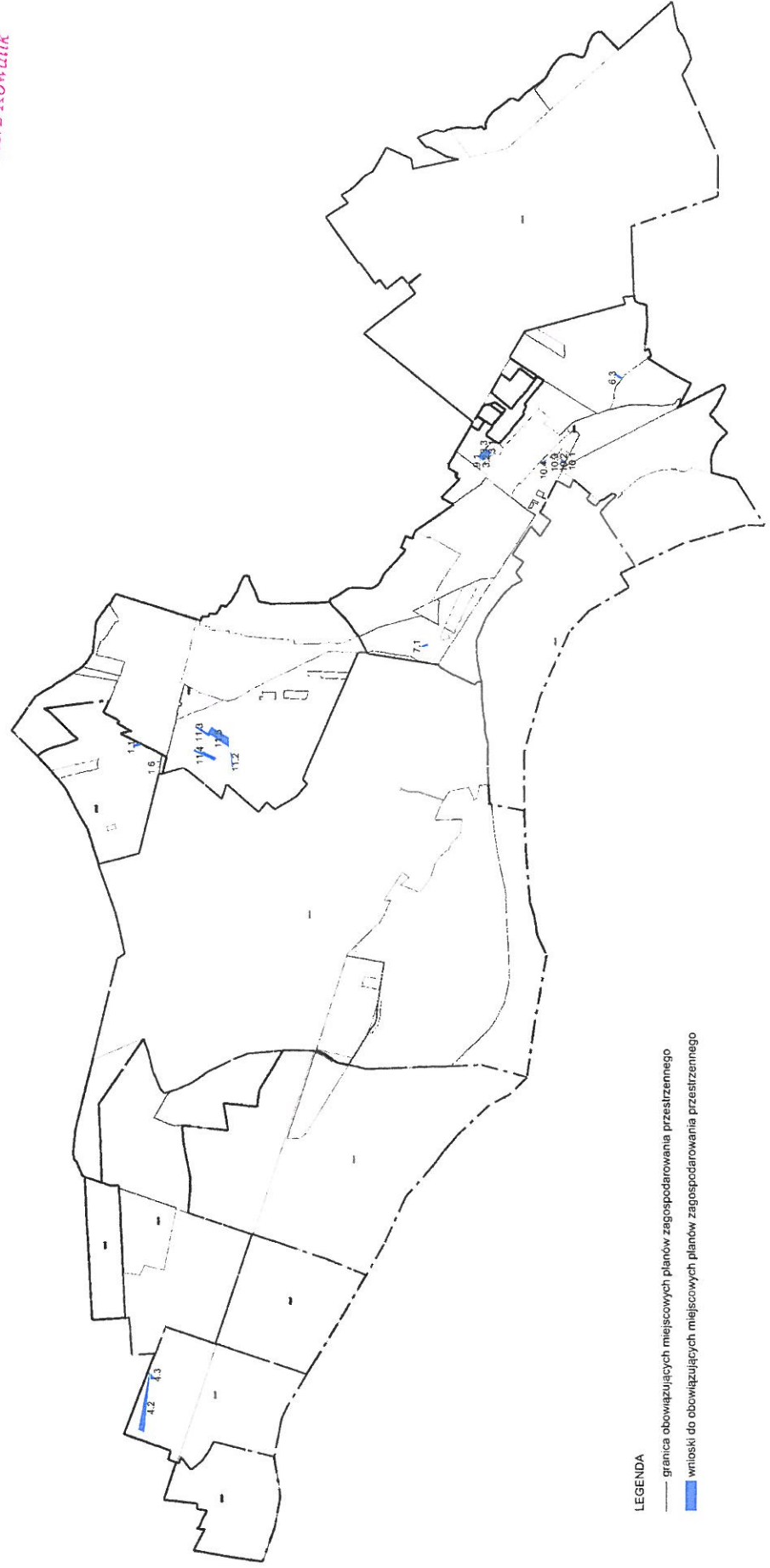
W obowiązujących planach terenów zabezpieczonych pod zabudowę mieszkaniową wystarczy na okres 70 lat, najważniejszym i kluczowym elementem polityki przestrzennej będzie zabezpieczenie terenów pod usługi publiczne i ogólnie usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Wyniki Analizy wykazują potrzebę uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna” oraz dokonania zmian w części obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wyniki wskazują więc na potrzebę skierowania do Rady Gminy wniosku o podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmian obowiązujących planów.

Sporządzenie nowego Studium umożliwi wprowadzenie ustaleń wnioskowanych przez mieszkańców w nowych planach i zmianach planów obecnie sporządzanych i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców Gminy. Z uwagi na brak map zagrożenia powodziowego oraz granic ryzyka powodziowego decyzję o uchwaleniu studium należy wstrzymać do czasu przekazania map przez Dyrektora Regionalnej Gospodarki Wodnej.

Przewodniczący Rady Gminy
M. Kowalik
mgr Włodzimierz Kowalik

Rysunek nr 1



LEGENDA
— granica obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
■ wntoski do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr XLIX/498/ 2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014r

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Jabłonna

Stosownie do zapisów art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm), co najmniej raz w czasie trwania kadencji Wójt, Burmistrz lub Prezydent dokonuje oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach zadań rządowych i zadań samorządu województwa oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Przynajmniej raz w czasie kadencji rady Wójt Gminy jest obowiązany przekazać radzie gminy wyniki ww. analizy po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno – architektoniczną, zaś rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych , a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Obecnie sporządzana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jabłonna” obejmuje okres od czerwca 2010 do września 2014r. wraz z wnioskami i programem sporządzania planów miejscowych na kolejne lata. Opracowanie to może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Gminy Jabłonna uchwały, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizie poddano:

1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
2. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie ustaw z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. projekty planów będące w trakcie opracowania,
4. pozwolenia na budowę, wydane w okresie: od początku 2010r. do końca 2013r,
5. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane od 2010 do 2013r.
6. wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów lub planów zagospodarowania przestrzennego od 2010 do września 2014r.

Ocenę aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono w oparciu o rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę planu, rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przeprowadzenie zmian podyktowane jest również koniecznością dostosowania szczegółowych ustaleń do zmieniających się przepisów prawa.

Większość planów sporządzono w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U 2012 poz. 647 z późn. zm.).

Większość wniosków właścicieli działek dotyczy zmiany parametrów zabudowy, zmiany szerokości dróg jak i sposobu obsługi komunikacyjnej i zmiany przeznaczenia terenów mieszkaniowych pod zabudowę usługową bądź usługowo – mieszkaniową. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są instrumentem umożliwiającym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie Gminy Jabłonna. Uwzględnianie w tych planach (w miarę


możliwości) - wniosków o zmianę przeznaczenia działek wpływa stymulująco na zaspokajanie potrzeb mieszkańców, zwłaszcza - w zakresie zapotrzebowania na określonego rodzaju inwestycje.

Wytyczenie przez organy Gminy określonych kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, a następnie odpowiednie ich zapisanie w ustaleniach Studium, unormuje realizację polityki przestrzennej na terenie Gminy, jako że ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego, będących podstawą wydawania pozwoleń na budowę.

Wyniki niniejszej Analizy wskazują potrzebę uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna” oraz dokonania zmian w części obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wyniki wskazują więc na potrzebę skierowania do Rady Gminy wniosku o podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych i zmian obowiązujących planów miejscowych.

Doprowadzenie do zgodności zapisów Studium z zamierzonymi do wprowadzenia w nowych planach ustaleniami, umożliwi podjęcie procedur ich opracowania, co wpłynie korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym - do poprawienia jakości życia mieszkańców Gminy.

Wobec powyższego rekomenduję przedłożony projekt uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do przyjęcia przez Radę Gminy Jabłonna.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Włodzimierz Kowalik

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna,

Uchwała Nr XLIX/498/2014 z 30.09. 2014r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czyżewska Edyta				Nieobecna podczas głosowania
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Garbaczewski Zbigniew	+			
4.	Gontarska Iwona	+			
5.	Grzybek Mariusz	+			
6.	Jeziarska Monika	+			
7.	Kowalik Włodzimierz	+			
8.	Kubalski Dariusz	+			
9.	Lindner Agata	+			
10	Majewska Bogumiła	+			
11	Saks Danuta				
12	Świątko Dorota	+			
13	Tomasz Wodzyński	+			
14	Zieliński Marek	+			
15	Zwierzchlewska Halina				Nieobecna podczas głosowania
	Wynik głosowania	13	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

INSPEKTOR
DS. RADY GMINY

Danuta Majczak

