

**UCHWAŁA NR XXXIX/343 / 2017**  
**Rady Gminy Jabłonna**  
**z dnia 31 maja 2017 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna  
dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie**

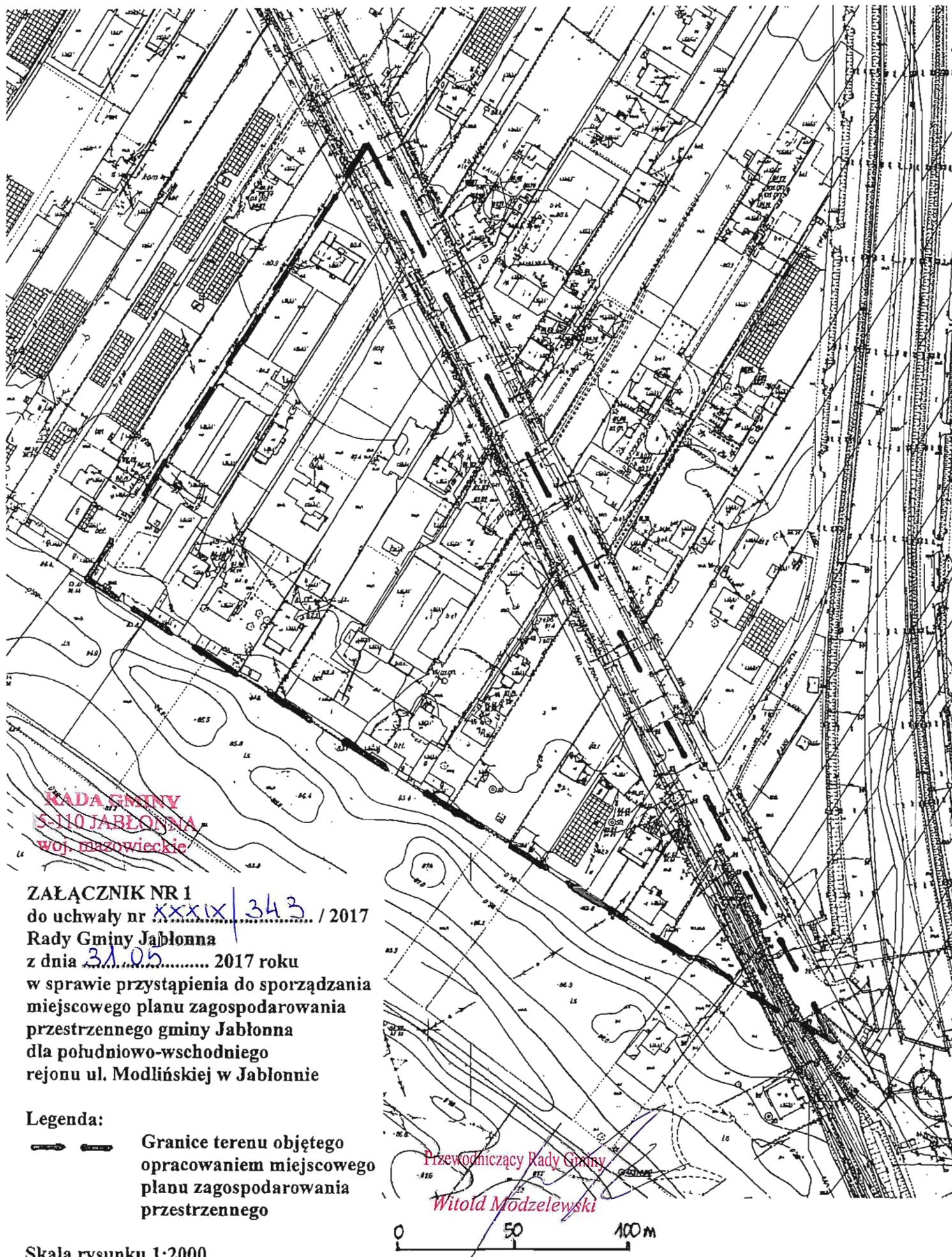
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, po stwierdzeniu 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 południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:
- od północnego-wschodu: oś ulicy Modlińskiej,
  - od północnego-zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 881/4 i 881/3 w Jabłonie,
  - od południowego-zachodu: granica terenów leśnych i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
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 południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej 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

Witold Modzelewski

Wojciech Modzelewski  
Wójt Gminy Jabłonna



**KADA GMINY  
5-110 JABŁONNA  
woj. mazowieckie**

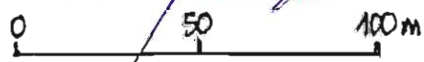
**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do uchwały nr XXXIX/343 / 2017  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 31.05 2017 roku  
w sprawie przystąpienia do sporządzania  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Jabłonna  
dla południowo-wschodniego  
rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie

**Legenda:**



Granice terenu objętego  
opracowaniem miejscowego  
planu zagospodarowania  
przestrzennego

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*



Skala rysunku 1:2000

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie**

**ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JABŁONNA DLA POŁUDNIOWO-WSCHODNIEGO REJONU  
UL. MODLIŃSKIEJ 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 2016r. poz. 778 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. 4,18 ha) jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I (uchwała Rady Gminy Jabłonna nr XLII/452/2014 z dnia 26 marca 2014r.). W trakcie ponad 3 lat obowiązywania w/w planu ujawnił się szereg problemów realizacyjnych, zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości w tym rejonie. Nadmierne rozdrobnienie terenu na fragmenty o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, sprowadzone do skali poszczególnych działek ewidencyjnych, skutkuje małą elastycznością planu i uniemożliwia mieszkańcom realizację inwestycji budowlanych dopasowanych do zmieniającej się sytuacji gospodarczej. Mieszkańcy posesji Modlińska 21 zgłosili problem braku możliwości przekwalifikowania istniejącego budynku mieszkalnego na usługowy, wskazując na nieopłacalność inwestycji mieszkaniowej w tym rejonie. Problematyczne jest położenie linii rozgraniczającej pomiędzy poszczególnymi terenami funkcjonalnymi. Ponadto właściciele działek wskazują na bezpodstawnie zaniżone względem wytycznych Studium wskaźniki urbanistyczne, które znacząco ograniczają rentowność inwestycji – szczególnie biorąc pod uwagę ceny nieruchomości położonych w tak atrakcyjnej lokalizacji gminy Jabłonna.
- 2) Należałoby objąć atrakcyjny teren położony na wjeździe do Jabłonnej (od strony Warszawy) ustaleniami planistycznymi, które umożliwiłyby wykreowanie reprezentacyjnej zabudowy stanowiącej wizytówkę gminy. Obecne ustalenia planistyczne skutkują wyłącznie petryfikacją stanu istniejącego i utrudniają przekształcenie rejonu. Zmiana obecnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania tego fragmentu gminy.

## **2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

W obowiązującym aktualnie 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 jednego terenu funkcjonalnego o symbolu MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niemniej należy zwrócić uwagę na zapisy tekstu Studium, które w kierunkach rozwoju dla terenów MN dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jednocześnie dopuszczono tylko te usługi, które nie spowodują uciążliwości dla środowiska.

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 dopuszczonych 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012r poz. 647 z późn. 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 2018-2019. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na 25.000,00 zł brutto.

Przewodniczący Rady Gminy  
Witold Modzelewski



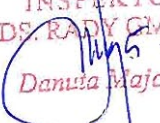
Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ul. Modlińskiej w Jabłonie,

Uchwała nr XXXIX/343/2017 z dnia 31.05.2017

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon	+			
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam	+			
7.	Lipińska Marta	+			
8.	Majewska Bogumiła	+			
9.	Modzelewski Witold	+			
10	Nowosiński Wojciech	+			
11	Szymkowski Artur				Nieobecny podczas głosowania
12	Sygula Arkadiusz				Nieobecny podczas głosowania
13	Świątko Dorota	+			
14	Wodzyński Tomasz	+			
15	Zieliński Marek	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	13	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

INSPEKTOR  
DS. RADY GMINY  
  
Danuta Majczak