

Projekt

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 24 czerwca 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Chotomowskiej w Jabłonie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.¹⁾) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) 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 Chotomowskiej w Jabłonie* – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon cmentarza* (przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr LIV/577/2010 z dnia 03 listopada 2010r.) oraz północna granica *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna* (przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLI/349/2005 z dnia 31 sierpnia 2005r.) – przebiegająca w ciągu ulic Sportowa i Kisielewskiego,
- 2) od zachodu: **wszystkie obręb 1-Jabłonna - zachodnia granica działki ew. nr 54/25 stanowiącej ulicę Prosta i jej przedłużenie, północna granica działek ew. nr 3940 i 59/23, zachodnia granica działki ew. nr 60/3 stanowiącej ulicę Bliska, zachodnia granica działki ew. nr 60/2** i zachodnia granica *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna* (przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXIX/283/2016 z dnia 28 grudnia 2016r.),
- 3) od południa: południowa granica wymienionego w pkt 2) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna* stanowiąca granicę cmentarza po stronie południowej i zachodnia granica działki ew. nr 100 obręb 1-Jabłonna stanowiąca ulicę Chotomowską,
- 4) od wschodu: wszystkie obręb 1-Jabłonna - wschodnia granica działek ew. nr 3295, 3292/2 i 3286, wschodnia granica działki ew. nr 3279 stanowiącej ulicę Merliniego, wschodnia granica części działki ew. nr 3077 stanowiącej ulicę Jabłonowską, wschodnia granica działek 3083, 3082, 3081, 3080, 3079, 3078, 3139 i 3138, północna granica działki ew. nr 3136 stanowiącej ulicę Moniuszki, północna granica działek ew. nr 110/15 i 109/17, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Jabłonowskiej określona symbolem 24.KDD w wymienionym w pkt 1) *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna*.

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

3. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego stanowi uzasadnienie do niniejszej uchwały.

¹⁾Zmiany wynikają z Dz. U. z 2024r. poz. 721.

²⁾Zmiany wynikają z Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jabłonna nr LIX/676/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Chotomowskiej w Jabłonie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna

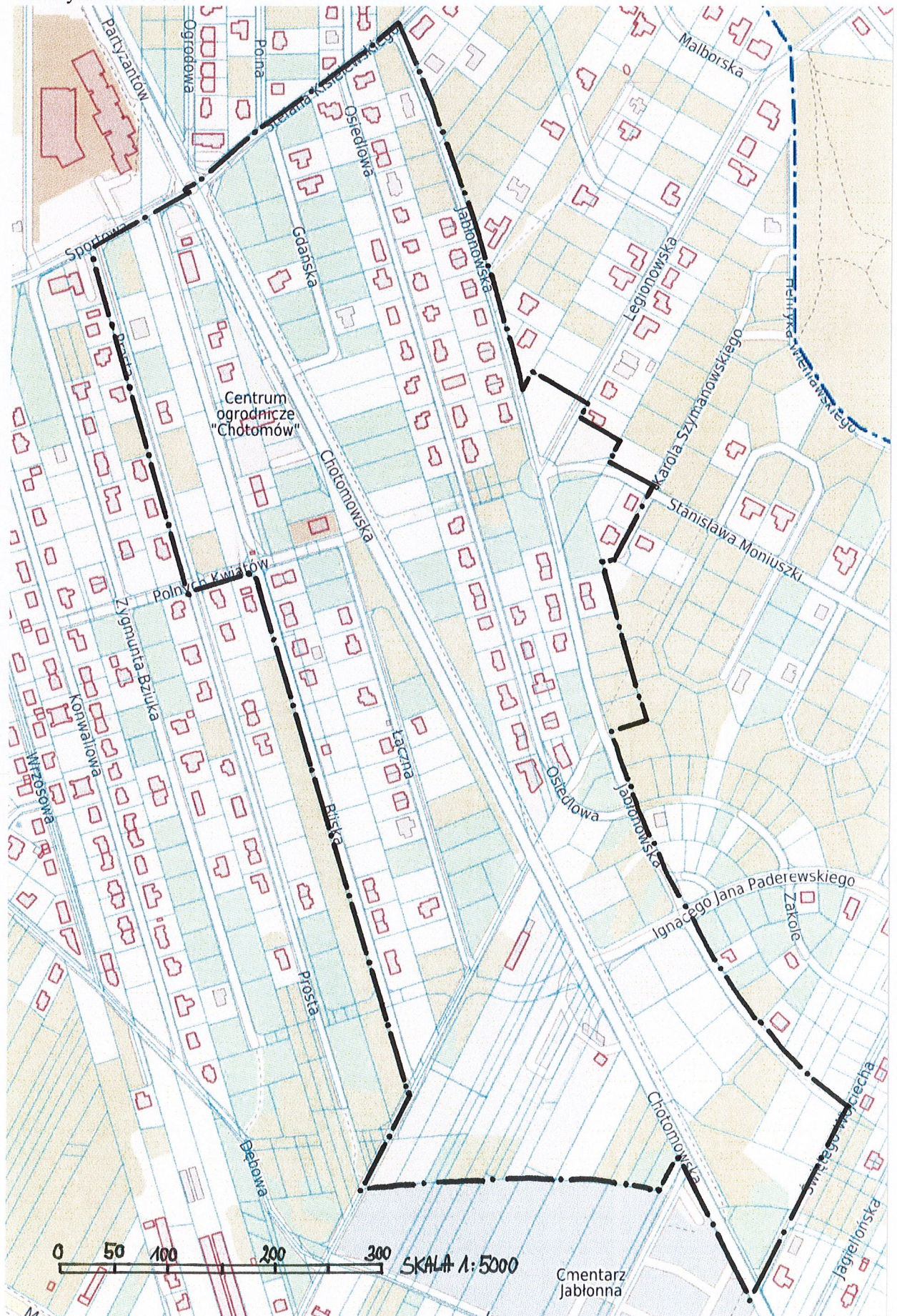
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński

granice terenu, dla którego przystępuje się do sporządzenia
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jabłonna dla rejonu ulicy Chotomowskiej w Jabłonie
skala rysunku 1 : 5000

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 24 czerwca 2024 r.



Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Chotomowskiej w Jabłonie

Niniejsza analiza stanowi wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): „Przed podjęciem uchwały [...] wójt [...] wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

1. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest zasadne z następujących powodów:

1) przedmiotowy teren (**o powierzchni ok. 35,47 ha**) obecnie jest objęty ustaleniami:

a) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna części wsi Jabłonna rejon cmentarza*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr LIV/577/2010 z dnia 03 listopada 2010r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 29 z 05 marca 2011r. poz. 939,

b) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLI/349/2005 z dnia 31 sierpnia 2005r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 244 z dnia 02 listopada 2005r. poz. 7971,

c) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulicy Chotomowskiej i cmentarza we wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXIX/283/2016 z dnia 28 grudnia 2016r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 16 lutego 2017r. poz. 1557,

d) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego zmiany wschodniej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dotyczącego części północno-zachodniej obszaru wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXXIII/339/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 06 września 2013r. poz. 9512.

Należy wskazać, że plany miejscowe wymienione w pkt. a), b) i d), zostały sporządzone w zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* jeszcze z roku 2000. Wynikające zeń wskaźniki zabudowy są bardzo ekstensywne i zdaniem Wójta Gminy Jabłonna nie odpowiadają potrzebom rozwojowym tej części obszaru wsi Jabłonna. Obszar objęty opracowaniem stanowi otoczenie ul. Chotomowskiej, głównej arterii prowadzącej do Chotomowa i powinien stanowić wizytówkę gminy. Tymczasem obecnie obowiązujące wskaźniki zabudowy utrzymują charakter wiejski tego rejonu i nie pozwalają na jego rozwój i bardziej intensywne zagospodarowanie. Wójt Gminy Jabłonna wskazuje, że w roku 2015 Rada Gminy Jabłonna zmieniła Studium: wprowadzono bardziej proinwestycyjne wskaźniki zabudowy, co pozwala na zmianę wcześniej uchwalonych planów miejscowych;

2) w związku z podjętymi pracami nad przedłużeniem Obwodnicy Jabłonnej w kierunku zachodnim i pojawieniem się pierwszych szkiców projektowych trasy, zasadnym jest dostosowanie obowiązujących planów miejscowych do rozwiązań planowanego skrzyżowania Obwodnicy Jabłonnej z ul. Chotomowską. Węzeł ten stanie się jednym z głównych węzłów komunikacyjnych tego rejonu i jednocześnie bardzo atrakcyjnym inwestycyjnie rejonem gminy – w związku z czym zapisy planów miejscowych powinny wyjść naprzeciw zmieniającej się sytuacji gospodarczej;

3) właściciele nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Chotomowską a ulicami Łączną i Osiedlową wielokrotnie zgłaszali na spotkaniach z Wójtem potrzebę zmiany obecnie obowiązujących planów miejscowych: wskazywali że są one nieadekwatne do ich planów inwestycyjnych i obniżają wartość nieruchomości względem ich realnego potencjału inwestycyjnego;

4) 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 planu miejscowego wskazanego w pkt. 1) a) i b). Analiza wniosków o zmianę planu wskazała: „*Plan zasadniczo aktualny, niemniej do rozważenia jest zmiana planu miejscowego dla obszaru ograniczonego ulicami Modlińską-Chotomowską-Janowską i obwodnicą Jabłonna – pod kątem bardziej proinwestycyjnych zapisów zmierzających do przekształcenia tego obszaru w atrakcyjną strefę działalności gospodarczej*” oraz „*Plan aktualny i – poza jednym wnioskiem – nie generujący sprzeciwu mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Ewentualna zmiana planu dla obszaru B1.3MN/U powinna zostać poprzedzona konsultacjami z pozostałymi właścicielami działek w obszarze.*” Od czasu przeprowadzenia w/w analizy, pojawiły się nowe wnioski o zmianę planu miejscowego w tym rejonie. Wójt Gminy Jabłonna widzi zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w tym miejscu, wynikającą ze zmieniającej się sytuacji gospodarczej i potrzeb właścicieli nieruchomości.

W dniu 26.02.2024r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr LIX/676/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulicy Chotomowskiej w Jabłonie*. W dniu 15 marca 2024r. Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym znak WNP-I.4131.54.2024 stwierdził nieważność w części w/w uchwały, wskazując szereg błędów m.in. w opisie granic planu miejscowego. Przedmiotowa uchwała jest podejmowana w celu sprostowania w/w błędów i zapewnienia spójności pomiędzy uchwałą Rady Gminy Jabłonna o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, a docelową uchwałą przyjmującą ostateczny plan miejscowy. **Jednocześnie Rada Gminy Jabłonna uwzględniła wniosek mieszkańców o powiększenie obszaru opracowania o kwartał zabudowy ograniczony ulicami Prosta-Sportowa-Bliska-Polnych Kwiatów.**

2.Zgodność z ustaleniami dokumentów nadrzędnych.

Do dnia podjęcia niniejszej uchwały, Rada Gminy Jabłonna nie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Jabłonna. W związku z powyższym badana jest wyłącznie zgodność z ustaleniami obowiązującego do końca roku 2025r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r.

Obszar przewidziany do objęcia planem miejscowym składa się w dokumencie Studium z czterech typów terenów funkcjonalnych o symbolach:

- 1)MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2)MNi – tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- 2)U – tereny koncentracji usług,
- 3)KS – tereny stacji paliw i parkingów,

Treść Studium gminy Jabłonna oraz ustalenia dla w/w terenów funkcjonalnych są publicznie dostępne na stronie: <https://bip.jablonna.pl/p,152,studium-uwartkowan>

Zgodność planowanych rozwiązań projektowych z ustaleniami Studium wymagana jest do końca roku 2025 lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy przez w/w Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projektanci planu będą zobowiązani dostosować rozwiązania projektowe do ustaleń obowiązującego Studium. 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 inżynieryjnej 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 2023 r. poz. 977 ze zm.). Ponadto do planu konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz opracowanie 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 710-710044300 przydzielonych Referatowi Urbanistyki i Planowania Przestrzennego na lata 2024-2025. Całościowy koszt opracowania oszacowano wstępnie na **45.000,00 zł brutto**.

Opracował:

mgr inż. arch.

Paweł Seweryniak

OIU-WA-271