

Projekt

z dnia 14 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 ulic Piaskowej i Buchnik Las 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 ulic Piaskowej i Buchnik Las w Jabłonie* – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ulicy Piaskowej oraz południowa granica działki ew. nr 898/5 stanowiącej ulicę Modlińską,
- 2) od wschodu: wschodnia granica działek ew. nr 881/4 i 881/3 obr. 1-Jabłonna,
- 3) od południa: północna granica terenów leśnych, położonych po północnej stronie ulicy Buchnik Las i oznaczonych symbolem ZL w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I* (przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLII/452/2014 z dnia 26 marca 2014r.) a dalej południowa granica w/w obowiązującego planu miejscowego,
- 4) od zachodu: wschodnia granica działki ew. nr 4/5 obr. 5-Jabłonna PAN oraz zachodnia granica terenu oznaczonego symbolem 2.ZP w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna* (przyjętym uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r.).

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.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jabłonna nr LIX/675/2014 z 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Piaskowej i Buchnik Las w Jabłonie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

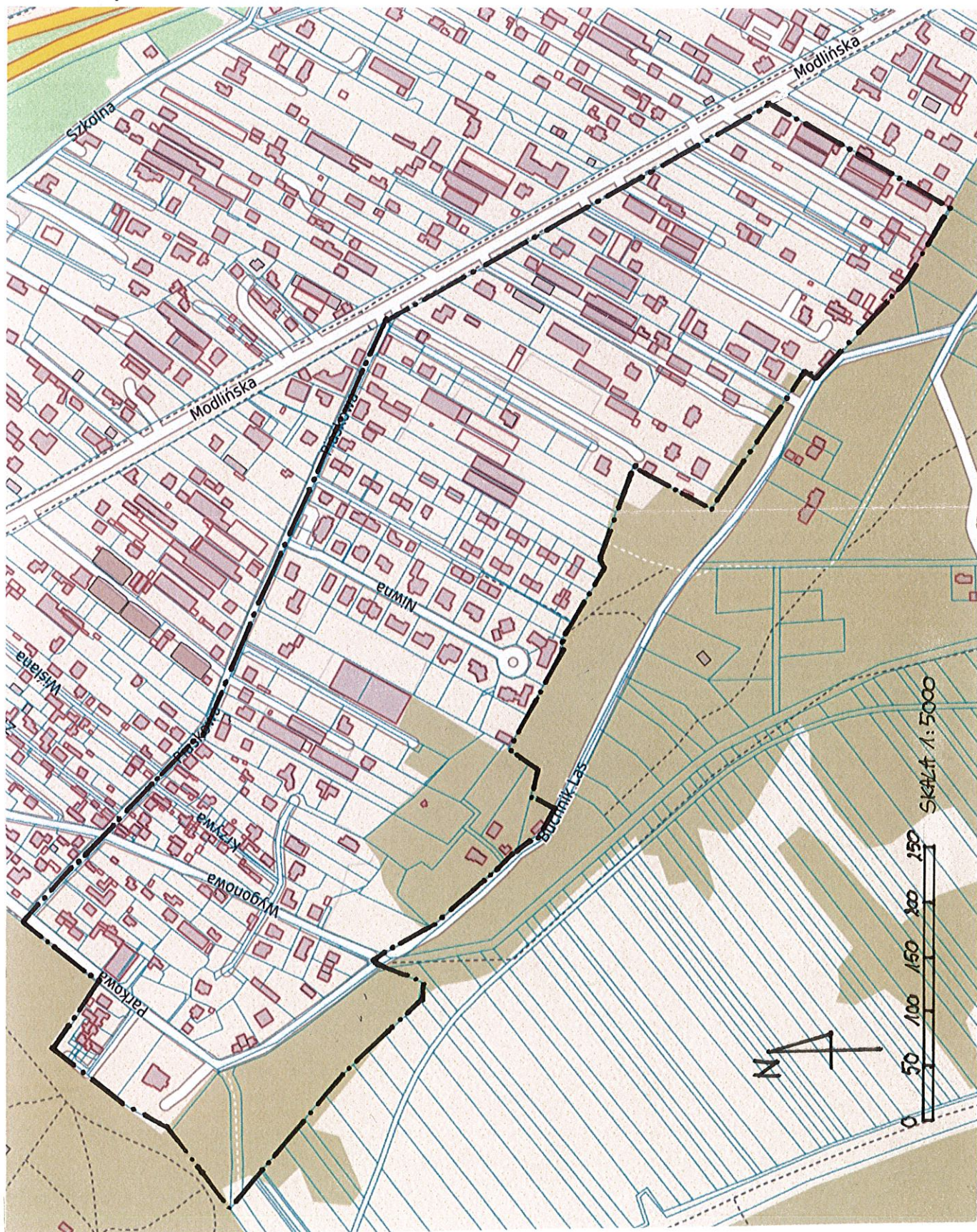
Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński



granice terenu, dla którego przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowej i Buchnik Las w Jabłonnie

Skala rysunku 1 : 5000



Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowej i Buchnik Las w Jabłonnie

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. 30,85 ha) obecnie jest objęty ustaleniami:

a) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XLII/452/2014 z dnia

26 marca 2014r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 maja 2014r. poz. 5065,

b) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXV/235/2016 z dnia 31.08.2016 r. i opublikowanego w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 04.10.2016 r. poz. 8530,

c) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla południowo-wschodniego rejonu ulicy Modlińskiej w Jabłonnie*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VIII/107/2019 z dnia 27 maja 2019r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 05 grudnia 2019r. poz. 14269.

Należy wskazać, że plan miejscowy wymieniony w pkt. a), obejmujący znakomitą większość terenu opracowania, został sporządzony 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 położony jest na wjeździe od strony stolicy 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 w/w Studium: wprowadzono bardziej proinwestycyjne wskaźniki zabudowy, co pozwala na zmianę wcześniej uchwalonych planów miejscowych. Przy tym należy wskazać, że mieszkańcy przedmiotowego obszaru, wielokrotnie zgłaszali na spotkaniach z Wójtem gminy Jabłonna potrzebę zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego;

2) konieczne jest zrewidowanie zapisów dotyczących położenia budynków względem lasu: obecnie ustalone linie zabudowy nie uwzględniają istniejących budynków położonych bliżej lasu, co utrudnia ich modernizację i rozbudowę. Zasadne jest dostosowanie zapisów linii zabudowy od lasu do obecnie obowiązujących przepisów;

3) właściciele nieruchomości zawnioskowali o likwidację drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW, co uwzględniwszy linie zabudowy, uniemożliwia im zagospodarowanie posiadanej nieruchomości;

4) zasadnym jest zrewidowanie zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego (o którym w pkt 1) a) dla terenów 1.ZP i 1.US/UT, oraz dostosowanie ich zapisów do potrzeb wykorzystania gminnego;

5) 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). Analiza wniosków o zmianę planu wskazała: „*Plan nieaktualny – wymaga zmiany pod kątem umożliwienia lokalizacji większych firm i działalności gospodarczej przy ul. Modlińskiej – zgodnie z licznymi*

wnioskami właścicieli działek. Pozwoli to na uzyskanie usługowej pierzei ulicy oraz wprowadzi bardziej miejski charakter w miejscowości Jabłonna. Zaleca się zmianę planu miejscowego w rejonie ulic Modlińska – Wygonowa – Piaskowa.” 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/675/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowej i Buchnik Las w Jabłonie*. W dniu 15 marca 2024r. Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym znak WNP-I.4131.53.2024 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.

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 wyłącznie z dwóch typów terenów funkcjonalnych o symbolach:

- 1)MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2)MNe – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- 3)pas terenów przylegających do ul. Modlińskiej wskazano jako rejon użytkowania mieszanego: mieszkaniowo-usługowego.

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

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 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 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 40.000,00 zł brutto.

Opracował:

mgr inż. arch.

Paweł Seweryniak

OIU-WA-271