

**UCHWAŁA NR V/69/2019**  
**RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 25 lutego 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), realizując uchwałę Rady Gminy Jabłonna nr XLIV/403/2017 z dnia 30 października 2017r. w sprawie *przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I* oraz stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna*, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

**§ 1. 1.** W uchwale Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I* wprowadza się następujące zmiany:

1) § 6 ust. 4 pkt 2) ppkt a) uzyskuje nowe brzmienie:

„a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy minimum 40mm;”;

2) § 6 ust. 4 pkt 3) ppkt a) uzyskuje nowe brzmienie:

„a) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy minimum 63mm;”.

2. Pozostałe ustalenia uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. nie ulegają zmianom.

3. Nie ulega również zmianie rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 2.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Wojciech Nowosiński**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/69/2019  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 25 lutego 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI CHOTOMÓW W ZAKRESIE CZĘŚCI I**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Jabłonna		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna		Uwagi
						Uwaga uwzględn	Uwaga nieuwzględn	Uwaga uwzględn	Uwaga nieuwzględn	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Brak uwag</b>										

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I* nie wpłynęła żadna uwaga do projektu w/w zmiany planu. W związku z powyższym nie zaszła konieczność rozpatrzenia tych uwag i zajęcia stanowiska zarówno przez Wójta Gminy Jabłonna jak i przez Radę Gminy Jabłonna.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/69/2019  
Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 25 lutego 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018r., poz. 1945 ze zm.), art.7 ust. 1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017r., poz. 2077 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

1. Nie ulega zmianie rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zawarte w załączniku nr 3 do uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I.*

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Wojciech Nowosiński**



## UZASADNIENIE

1. Uchwala się *zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I (zwaną dalej: *zmianą planu*), do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Jabłonna nr XLIV/403/2017 z dnia 30 października 2017r.
2. W niniejszej procedurze planistycznej istotnym jest zakres dokonywanej zmiany tj. fragmentu uprzednio obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I (zwanego dalej: *pierwotnym planem*), przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014r. poz. 1285. Zakres zmiany warunkuje zarówno sposób skonstruowania nowego dokumentu planistycznego jak również sposób przeprowadzenia procedury planistycznej – w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zmiana planu dotyczy punktowej zmiany wyłącznie części tekstowej pierwotnego planu i wyłącznie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych. Polega ona na zmianie źle dobranych średnic przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, które utrudniają bądź uniemożliwiają prawidłową realizację fragmentów obecnie budowanego systemu gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy Jabłonna. Zatem jest to zmiana planu wycelowana bardzo precyzyjnie w naprawienie konkretnych, ówczesnie źle trafionych ustaleń pierwotnego planu, a które to wady ujawniły się dopiero po kilku latach funkcjonowania w obiegu prawnym i w zderzeniu ze szczegółowym projektem budowlanym. Pozostała część pierwotnego planu nie wymaga naprawy, gdyż plan ten nie generuje innych problemów.

Ponieważ pozostałe ustalenia pierwotnego planu pozostają bez zmian, to należy stwierdzić że:

- nie ulega zmianie rysunek pierwotnego planu,
- nie ulegają zmianie dotychczasowe przebiegi projektowanych dróg,
- nie ulega zmianie dotychczasowe przeznaczenie terenów,

a w konsekwencji nie ulegają zmianie dotychczasowe wskaźniki urbanistyczne oraz nakazy, zakazy i dopuszczenia związane z zabudową i zagospodarowaniem, jak również ochroną tych terenów.

Skutkuje to brakiem naruszenia interesów prawnych właścicieli nieruchomości oraz konsensusu urbanistycznego, ustalonych w pierwotnym planie. Zmiana średnic przewodów sieci infrastruktury technicznej ma wyłącznie znaczenie dla inwestora i operatora tych sieci, którym w tym przypadku jest wyłącznie gmina Jabłonna.

3. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że w obiegu prawnym będą funkcjonować jednocześnie pierwotny plan wraz ze *zmianą planu* (wypisy i wyrisy z planu dla działek będą dla wydawane z uwzględnieniem treści obu dokumentów), należy wskazać, że wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) będą realizowane przez oba w/w plany łącznie, przy czym gros ustaleń planistycznych wraz z częścią graficzną (rysunkiem) planu, pozostaje wyłącznym przymiotem pierwotnego planu.

Wskazuje się w tym miejscu, że kwestie:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;
- walorów ekonomicznych przestrzeni;
- prawa własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeb interesu publicznego;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

zostały rozstrzygnięte i obecnie już są realizowane przez funkcjonujący w obiegu prawnym plan pierwotny. Kwestie te nie wymagają ponownego i szczegółowego omówienia, z uwagi na fakt iż plan pierwotny przeszedł kompletną procedurę planistyczną oraz został uchwalony i opublikowany.

Na tym tle, przedmiotowa zmiana planu dokonuje jedynie nieznaczącej korekty poszczególnych ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, co stanowi wypełnienie następujących kwestii z w/w katalogu:

- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami [...];
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia [...];
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej [...];
- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

poprzez: uelastyczenie zapisów planu w celu umożliwienia zrealizowania gminie Jabłonna wydajnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na potrzeby mieszkańców gminy Jabłonna, zapewniającej zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych oraz odprowadzenie ścieków chroniące środowisko przed przedostawaniem się nieczystości do gruntu i do wód gruntowych.

4. Mając na uwadze niewielki zakres zmiany planu, Wójt Gminy Jabłonna wystąpił w dniu 25.01.2018r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (dalej: RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie (dalej: PPIS) o zwolnienie z obowiązku i odstąpienie od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wskazał na to że zmiana planu nie będzie skutkowała obniżeniem ochrony środowiska ustalonej w pierwotnym planie oraz nie będzie generowała dodatkowego ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska. Uelastyczenie zapisów pierwotnego planu pod kątem wymogów dla sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, pozwoli wyłącznie na szybsze wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, której jednym z celów – poza zaopatrzeniem ludności w niezbędne media – jest ochrona środowiska przyrodniczego (gleby oraz wód podziemnych). W odpowiedzi na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, RDOŚ pismem z dnia 02.03.2018r. znak WOOŚ-III.410.56.2018.JD uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a PPIS pismem z dnia 12.02.2018r. znak PPIS.ZNS.470.433.11.2018 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny na środowisko. Niemniej z uwagi na brzmienie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) nakazujące wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowych *wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Jabłonna opracował na potrzeby procedury planistycznej prognozę oddziaływania na środowisko i wyłożył ją wraz z projektem zmiany planu do publicznego wglądu.

5. Pozostałe kwestie wynikające z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczące:

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

zostały zrealizowane w sposób następujący:

1) w dniu 30 października 2017r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę nr XLIV/403/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna* południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I;

następnie zgodnie z art. 17 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

- 2) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia *wzmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko* określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 3) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia *ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko* instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 4) uzyskał od RDOŚ i PPIS zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny na środowisko;
- 5) rozpatrzył złożone wnioski – nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych;
- 6) sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 7) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 5 listopada 2018r. do 26 listopada 2018r. oraz w dniu 19 listopada 2018r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;
- 11) wyznaczył termin do 12 grudnia 2018r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko – podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag;



12) przedstawił projekt zmiany planu Radzie Gminy Jabłonna do uchwalenia.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

6. Wójt Gminy Jabłonna zważył interes publiczny i interesy prywatne, wskazując że w zakresie zmiany planu są one zbieżne i nie wchodzą wzajemnie w kolizję. Prawidłowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków do sieci gminnych leży zarówno w interesie Gminy Jabłonna jak i mieszkańców objętych zmianą planu. Pozwala na zrezygnowanie z dotychczasowych indywidualnych studni i przydomowych szamb – których dotychczasowe stosowanie skutkuje uszczupleniem zasobów wodnych w gruncie oraz jego zanieczyszczeniem (w przypadku nielegalnego choć powszechnego rozszczelniania szamb). Skutkuje to: poprawą ochrony środowiska przyrodniczego (ochrona głęb i wód gruntowych) oraz poprawą standardu zamieszkania, a uzyskane dochody z eksploatacji sieci inżynieryjnych zasilą budżet gminy Jabłonna.
7. Niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna*, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015. Studium pozostawia dosyć dużą swobodę w kształtowaniu sieci inżynieryjnych związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków, a szczegółowe ustalenie średnic przewodów tych sieci nie jest przedmiotem ustaleń Studium. Zatem zmiana planu w tym zakresie nie jest sprzeczna ze Studium.
8. Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje się na uchwałę 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, w której Rada Gminy Jabłonna:
  - 1) stwierdza aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – w zakresie zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkalne, utrzymania i kształtowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 2) dopuszcza możliwość częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – w szczególności w zakresie przygotowania nowych terenów pod działalność gospodarczą,
  - 3) stwierdza aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna,
  - 4) stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i dopuszcza opracowanie nowych planów miejscowych na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej na potrzeby procedury planistycznej prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Należy zauważyć, że wykonana prognoza jest praktycznie aneksem do prognozy skutków finansowych uchwalenia pierwotnego planu i miała na celu zważenie na ile wprowadzone zmiany skutkować będą zmianami wcześniej wyliczonych kosztów i zysków implementacji planu pierwotnego. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że skutki finansowe uchwalenia zmiany planu jedynie w ograniczonym stopniu będą miały wpływ na budżet gminy Jabłonna, a wynikają one przede wszystkim z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr XXXVIII/415/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. Wskazano na fakt, że zmiana planu dotyczy uelastycznienia ustaleń związanych z projektowaniem przewodów sieci wodociągowej i



kanalizacyjnej. Możliwe będzie zatem zarówno zwiększenie jak i zmniejszenie średnic przewodów tych sieci. W tej sytuacji trudno jest ocenić czy koszty te wzrosną czy zmaleją: w stosunku do średnic ustalonych „na sztywno” w pierwotnym planie, w zależności od szczegółowego projektu technicznego / budowlanego, w jednym miejscu koszty te wzrosną, a w innym zmaleją. Przyjąć można zatem, że bilans zmiany kosztów wyjdzie „na zero” – co oznacza że skutki finansowe uchwalenia zmiany planu pozostaną na podobnym poziomie co skutki uchwalenia planu pierwotnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

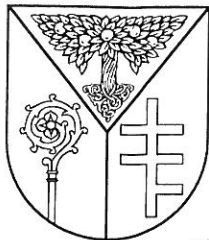
Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Nowosiński**







# Rada Gminy Jabłonna

ul. Modlińska 152  
05-110 Jabłonna  
tel.: 22 76 77 319  
fax: 22 77 43 834  
e-mail: rada@jablonna.pl

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna południowo-wschodniej części wsi Chotomów w zakresie części I.

Uchwała Nr V/69/2019 z dnia 25 lutego 2019r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Czauderna Radomir	+			
2.	Doktor Joanna				Nieobecna podczas sesji
3.	Grzelak Hanna	+			
4.	Kobus Dorota	+			
5.	Lulis-Rzeszut Katarzyna	+			
6.	Majewska Bogumiła	+			
7.	Modzelewski Witold				Nieobecny podczas sesji
8.	Mrozek Aneta	+			
9.	Nowosiński Wojciech	+			
10.	Piątkowski Adam	+			
11.	Rybałko Tomasz	+			
12.	Szymkowski Artur	+			
13.	Urbański Mirosław	+			
14.	Urbański Witold	+			
15.	Wodzyński Tomasz	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

DZ. RADA GMINY  
*Danuta Majczak*

