

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/186/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 marca 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r., Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów, zwany dalej "planem".
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią granice działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Na rysunku planu wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu: teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: UP.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania.
4. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**
- 1) słupowa stacja transformatorowa;

§ 4.

1. **Ilekość w planie używa się określeń takich jak:**

- 1) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;
 - 2) "**udział powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 3) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
 - 4) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
 - 5) "**przeznaczenie towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 6) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 7) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2. **Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5.

1. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

3. **Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie parkowania ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca postojowe dla usług publicznych w zakresie obiektów obronności i bezpieczeństwa państwa - straż pożarna;
 - b) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 2) ustala się realizację miejsc do parkowania oraz placów manewrowych w granicach planu;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 40m;
- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej minimum \varnothing 90;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się budowę kanalizacji sanitarnej min. \varnothing 90;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowy i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji dopuszcza się lokalizowanie wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług publicznych, w tym: obiekty obronności i bezpieczeństwa państwa - straż pożarna;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) uzbrojenie terenu;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury
 - 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,2;
 - b) maksymalną – 1,2;
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 75%;
 - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowych – 4 kondygnacje nadziemne – 16m;
 - b) obiektów małej architektury – 5m;
 - 9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 70 m;
 - 11) ustala się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 5° ÷ 25°;
 - 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1800 m²;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 7.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

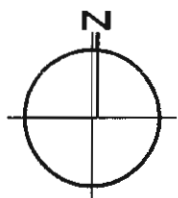
§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

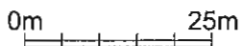
§ 9.

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

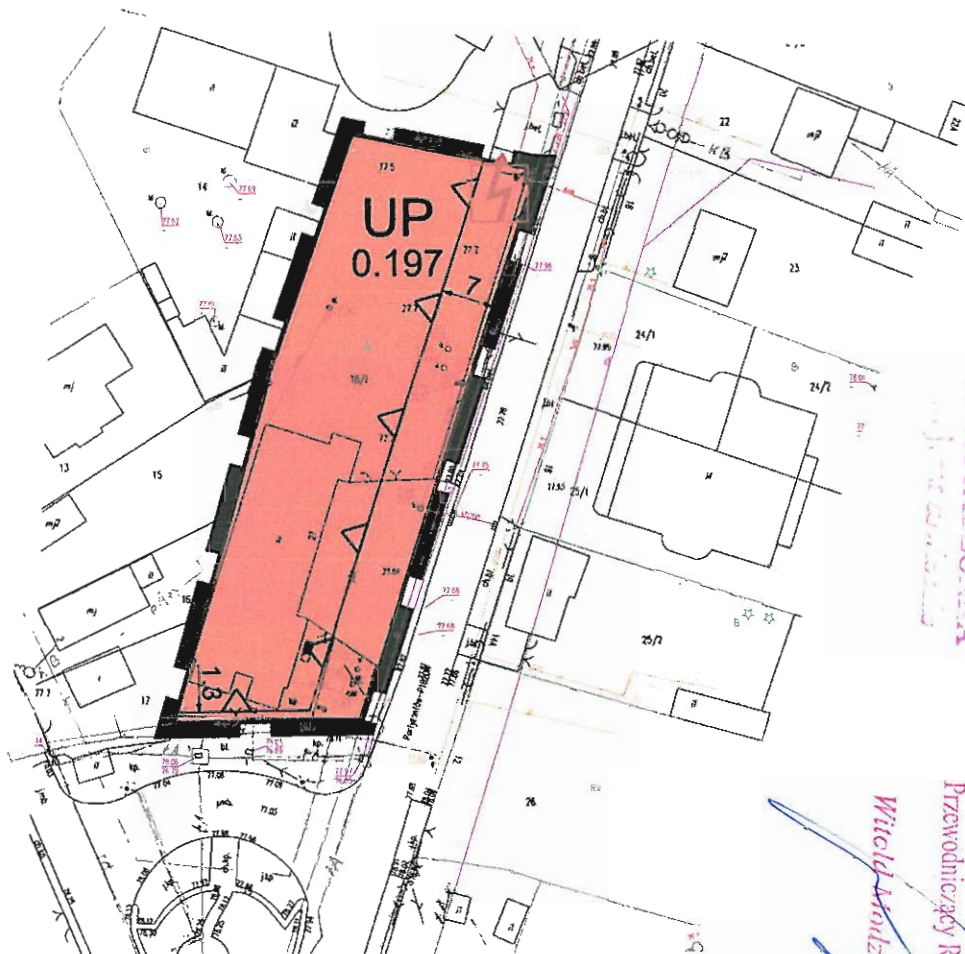
Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski



skala 1:1000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy usług publicznych
- Wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

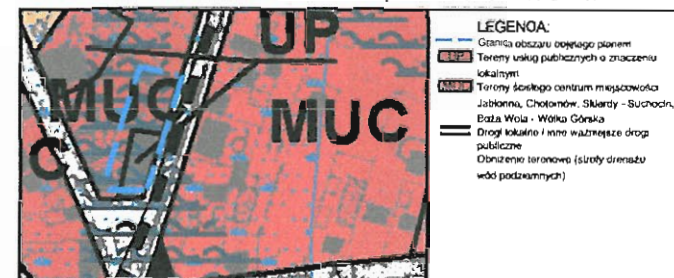
ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Słupowa stacja transformatorowa

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/271/2016 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 LISTOPADA 2016 R.

OPUBLIKOWANY: DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO Z DNIA POZ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015r.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W JABŁONNIE
ul. Modlińska 152, 05-110 Jabłonna
tel.: (0-22) 767-73-14, fax: 767-73-24
e-mail: pracownia@jablonna.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. s.rch Agnieszka Niezabłowska - nr uprawnień urbanistycznych Z-322 - główny projektant
mgr inż. Adrian Luszka - nr uprawnień urbanistycznych Z-381 - główny projektant
mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr uprawnień urbanistycznych WA-428 - projektant

*RAJDA GMINY
05-110 JABŁONNA
Przewodniczący Rady Gminy
Wioletta Antczelowska*

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/271/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 listopada 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów

| Lp. | Data wpływu uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy | | Uwagi |
|-----------|-------------------|-------------|--|--|--|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-------|
| | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Brak uwag | | | | | | | | | |

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/271/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016r., poz. 778 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2, pkt 1 ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Na obszarze planu nie występują zadania własne gminy. Teren obsługiwany jest drogą wewnętrzną.

§ 2 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski



**Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie
działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów**

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/186/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 23 marca 2016r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy usług publicznych stwarzając możliwości rozbudowy istniejącego budynku straży pożarnej. Zasadne jest utrzymanie i wzbogacenie funkcji usługowych w projektowanym budynku poprzez dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych. Zasadny jest rozwój funkcji usługowych z uwagi na położenie obiektu w centralnej części wsi Chotomów.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, intensywności zabudowy. Z uwagi na położenie terenu w centralnej części wsi, współczynnik udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest na niskim poziomie 10 %.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, stanowiska archeologiczne z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – celem planu jest poprawa bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez umożliwienie rozbudowy istniejącej straży pożarnej.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogą publicznymi powiatową. Obszar opracowania nie jest w jeszcze pełni uzbrojony. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu znajduje się teren i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – straż pożarna;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy zabezpiecza teren pod obiekty obronności i bezpieczeństwa państwa tym samym służy interesowi publicznemu;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XIX/186/2016 Rady Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie działki o nr ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów podjęta w dniu 23 marca 2016r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Jabłonna kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 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 15 września 2016 r. do 7 października 2016 r. oraz w dniu 3 października 2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 24 października 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag;

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

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i dopuszcza do czasu budowy sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe i częściowo mieszkaniowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenu pod obiekt obronności i bezpieczeństwa państwa – straż pożarną.

Przedmiotowy obszar planu stanowi nieruchomość, na której realizowana będzie rozbudowa istniejącej straży pożarnej, co polepszy bezpieczeństwo zdrowia i mienia mieszkańców.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr XLIX/498/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2014 r. wskazują, że w celu umożliwienia realizacji inwestycji publicznych służących m.in. bezpieczeństwu państwa jest możliwość opracowania miejscowego planu. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właściciela terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenu, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 1.095,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 11.633,76 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że jest on zgodny z ustaleniami 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Witold Modzelewski

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:
Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w zakresie
działki o nr. ew. 18/1 położonej we wsi Chotomów

Uchwała nr XXVIII /271/ 2016 z dnia 30.11.2016

| 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 | | | | Nieobecny podczas sesji |
| 7. | Lipińska Marta | + | | | |
| 8. | Majewska Bogumiła | + | | | |
| 9. | Modzelewski Witold | + | | | |
| 10. | Nowosiński Wojciech | + | | | |
| 11. | Szymkowski Artur | + | | | |
| 12. | Sygula Arkadiusz | + | | | |
| 13. | Świątko Dorota | + | | | |
| 14. | Wodzyński Tomasz | + | | | |
| 15. | Zieliński Marek | + | | | |
| | Wynik głosowania | 14 | | | 1 |

Zestawienie sporządziła:
Agnieszka Turczyńska