UCHWAŁA NR III/12/2024
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz w oparciu o podjętą uchwałę nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna, przyjętego uchwałą Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna, zmienionego uchwałą Nr XLII/317/2018 z dnia 16 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna oraz uchwałą Nr LV/428/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna, stanowiącą jednolity tekst i rysunek studium.

§ 2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 – dokument studium składający się z części tekstowej i graficznej:
   a) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna,
   b) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna (tekst jednolity),
   c) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Wartości kulturowe (rysunek w skali 1:25 000),
   d) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Waloryzacja systemu przyrodniczego (rysunek w skali 1:25 000),
   e) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – plansza podstawowa (rysunek w skali 1:10 000),
   f) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Komunikacja – kategoryzacja dróg (rysunek w skali 1:25 000),
   g) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Infrastruktura techniczna – kierunki rozwoju - system wodociągowy i kanalizacji sanitarnej (rysunek w skali 1:25 000),
   h) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Infrastruktura techniczna – kierunki rozwoju - system gazowniczy (rysunek w skali 1:25 000),
   i) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna – Infrastruktura techniczna – kierunki rozwoju – elektroenergetyka i telekomunikacja (rysunek w skali 1:25 000);
2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna;
3) Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Zmiana Studium dotyczy terenów w granicach obszarów objętych zmianą Studium, o której mowa w §1.

2. Zasięg i zakres zmiany Studium określono w załączniku wymienionym w §2 pkt 1.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik do Uchwały Nr III/12/2024
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 czerwca 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA - ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY JABŁONNA

Zespół autorski:
mgr inż. Beata Zalewska
inż. Natalia Łuczkiewicz
mgr inż. Łukasz Stęplewski

Jabłonna, 2023 r.

SPIS TREŚĆI

1. WSTĘP 3

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA 5

3. ANALIZA FINANSOWA 8

4. ANALIZA SPOŁECZNA 18

5. ANALIZA GOSPODARCZA 19

6. UŻYTKOWANIE TERENU 22

7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA 23

8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ..... 25`

9. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 29

10. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 34

11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ 40

12. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY 45

13. WYNIK ANALIZY 48

14. SPIS TABEL I ILUSTRACJI 50

1. WSTĘP

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania.

W wyniku wprowadzonych zmian, w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstał obligatoryjny obowiązek przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która w myśl art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi obejmować:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym w ramach niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna opracowana została „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna". Została ona sporządzona w perspektywie 30-letniej.

Potrzeby i możliwości rozwoju jednostek samorządu terytorialnego zawarte są w dokumentach strategicznych, które tworzone są zarówno na poziomie gminnym, jak i ponadlokalnym. W przypadku gminy Jabłonna należy odnieść się do założeń zapisanych w:

- Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023,
- Programie Ochrony Środowiska Gminy Jabłonna na lata 2021-2024 z perspektywą do 2029 roku,
- Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami Gminy Jabłonna na lata 2019-2022.

Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 stwierdza, że rozwój gminy powinien skupiać się na połączeniu sfery społecznej, gospodarczej, środowiskowej a także zapewniać współdecydowanie mieszkańców.

Głównym celem jest „wzrost jakości życia i spójności społecznej Gminy Jabłonna dzięki rozwojowi przedsiębiorczości oraz zwiększeniu znaczenia Gminy jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji w sferze mieszkalnictwa". Natomiast cele szczegółowe to:

- Funkcjonalna, przestrzenna, społeczna i kulturalna integracja Gminy Jabłonna,
- Gmina jako silne centrum mieszkalnicze (osiedleńcze) o znaczeniu regionalnym,
- Wzrost rangi i znaczenia Gminy Jabłonna jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji, opartego na wiedzy, aktywności zawodowej i przedsiębiorczości mieszkańców, z uwzględnieniem rolniczego charakteru regionu.

Przyjęty cel główny określa długofalowy kierunek rozwoju Gminy, natomiast cele szczegółowe wskazują najważniejsze kierunki i obszary problemowe, dzięki którym

określono priorytety i kierunki interwencji. Istotne w rozwoju Gminy są zatem rozwój wielokierunkowy (edukacji, kultury, infrastruktury technicznej, przedsiębiorczości, rolnictwa), rewitalizacja terenów zaniedbanych i rozbudowa oferty wypoczynkowo - rekreacyjnej a także promocja walorów mieszalniczych.

Gmina przyjęła strategię konkurencyjną, polegającą na wykorzystaniu pojawiających się szans sprzyjających rozwojowi przy jednoczesnej eliminacji słabych stron funkcjonowania Gminy Jabłonna.

Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016 - 2023 określa również następujące mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju gminy w ciągu najbliższych lat:

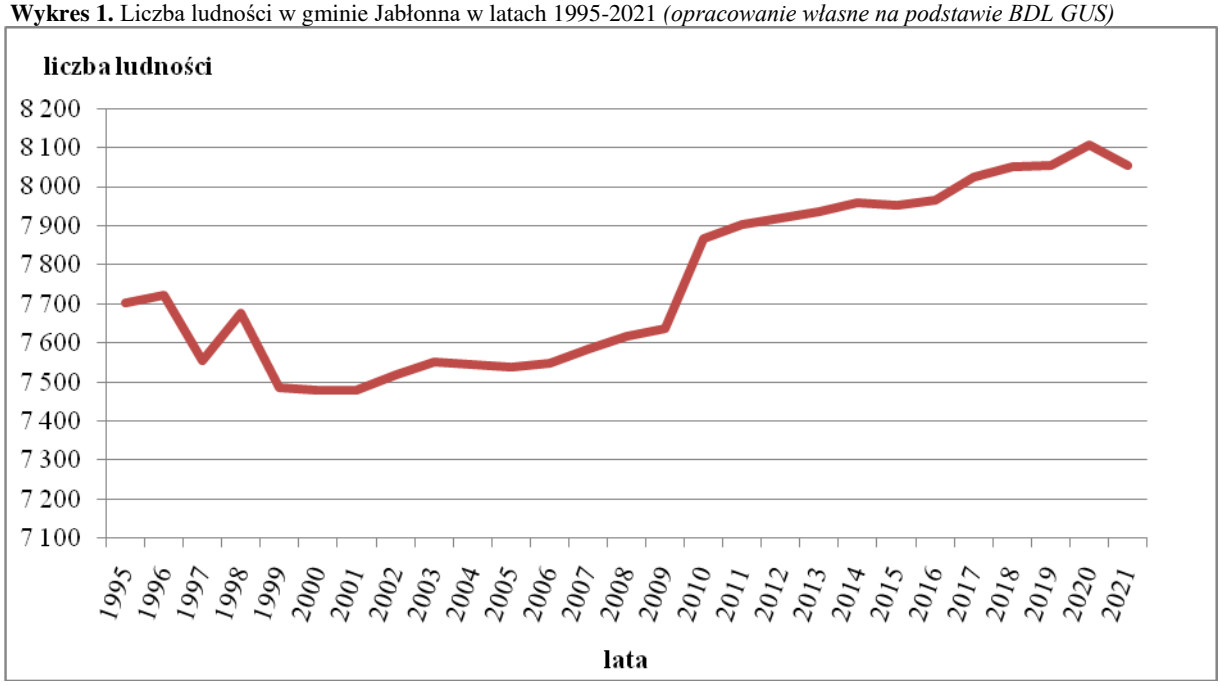
MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
• bliskość Lublina i atrakcyjne położenie geograficzne, • atrakcyjność mieszkaniowa, • potencjał wypoczynkowy dla Miasta Lublin i powiatu lubelskiego, • potencjał w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE), • atrakcyjne walory przyrodniczo - krajobrazowe oraz historyczne.	• niewystarczająca integracja społeczna oraz brak wyraźnie wyodrębnianego obszaru posiadającego funkcje centrotwórcze, • słabo rozwinięta przedsiębiorczość, • brak wykształconych funkcji turystycznych oraz bardzo słaba infrastruktura rekreacyjna, • niekorzystne tendencje edukacyjne, • niewystarczająco rozwinięta infrastruktura techniczna: drogowa, około drogowa i kanalizacyjna.
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
• dostępność środków z UE w latach 2014 - 2020 na realizację projektów rozwojowych, • potencjał wynikający z przynależności do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Lublin, • korzystna polityka finansowa państwa - rozwój przedsiębiorczości (w szczególności wśród młodych ludzi), • rozwiązania prawne na poziomie europejskim i krajowym wspierające rozwój OZE i rolnictwo ekologiczne, • kooperacja różnych podmiotów i instytucji na rzecz pobudzenia lokalnego ryku pracy.	• niepowodzenia w pozyskiwaniu środków z UE na realizację projektów prorozwojowych, • dynamiczny rozwój gmin konkurencyjnych - znaczny spadek atrakcyjności gospodarczej gminy, • migracja młodych, wykształconych mieszkańców poza granice gminy - drenaż mózgów, • zła koniunktura na inwestowanie w powiecie lubelskim powodująca niski przyrost miejsc pracy, • uzależnienie mieszkańców od sfery socjalnej.

źródło: Strategia Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023

2. ANALIZA DEMOGRAFICZNA

Gminę Jabłonna zamieszkuje 8 056 mieszkańców (stan na 2021 rok). Analizując zmiany liczby mieszkańców od 1995 r. zaobserwowano, że liczba mieszkańców gminy w tym czasie ulegała dużej zmienności. W latach 1995-1999 następowały naprzemiennie okresy spadku i wzrostu liczby osób zamieszkujących gminę, jednak po roku 2000 można obserwować stały ich wzrost. Na 1 km^2 przypada 61 mieszkańców.

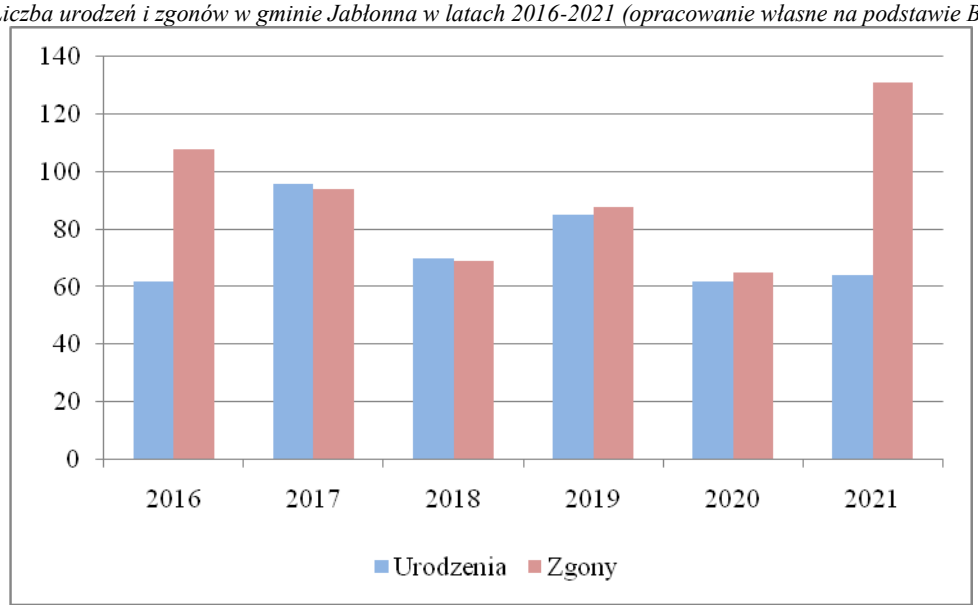
Wykres 1. Liczba ludności w gminie Jabłonna w latach 1995-2021 *(opracowanie własne na podstawie BDL GUS)*



Średni wiek mieszkańców Gminy Jabłonna to 40,5 lat. Jest on nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego (42,4 lata) oraz nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców całej Polski (42 lata). W 2021 roku, mieszkańcy Gminy zawarli 33 małżeństwa, co daje 4,1 małżeństwa na 1000 ludności. Jest to wartość niższa od wyniku dla województwa lubelskiego (4,3 małżeństwa).

W 2021 roku wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców wynosił – 5,67. W 2021 roku na terenie Gminy urodziło się 64 dzieci, z czego około 64,0% stanowili chłopcy. Stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,48 i jest niższy od wyniku dla województwa lubelskiego (0,54).

Wykres 2. *Liczba urodzeń i zgonów w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)*



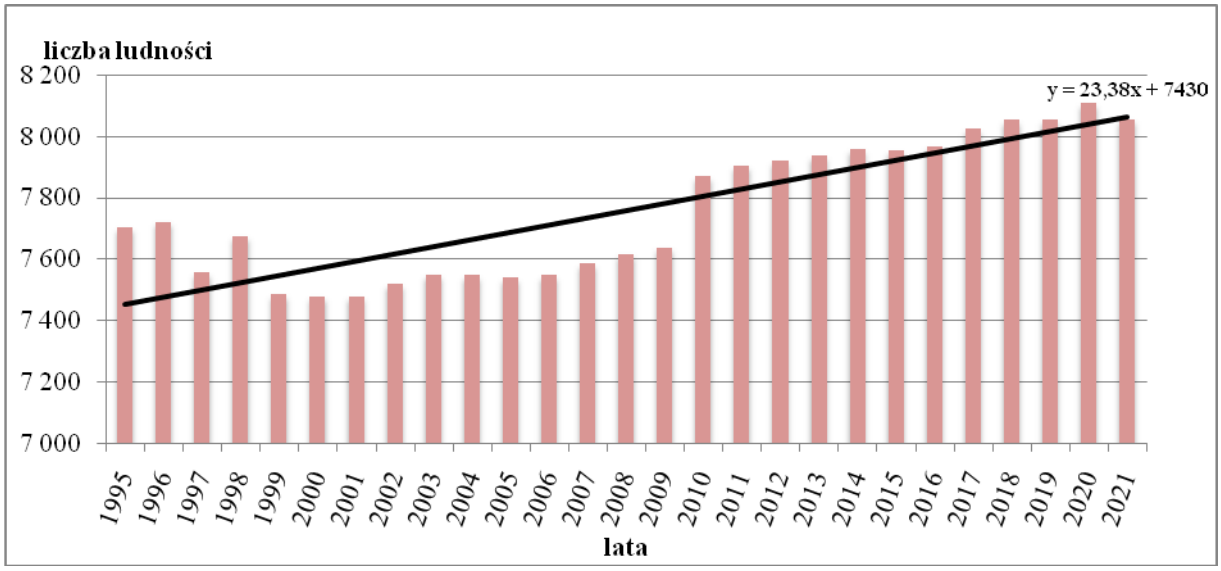
W latach 2016 - 2021 saldo migracji zagranicznych utrzymywało się na dodatnim poziomie lub wynosiło 0 (w latach 2016, 2017, 2019 i 2021). Najwyższy wskaźnik odnotowano w 2020 roku (2). Saldo migracji wewnętrznych utrzymuje się stale na dodatnim poziomie.

Analizując strukturę ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2016 - 2021 zaobserwowano utrzymującą się zdecydowaną przewagę osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Obecnie we wszystkich grupach liczba ludności maleje, przy czym największą dynamikę spadku zaobserwowano w grupie mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym. W 2020 r. udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosił 15,6% ludności ogółem, w wieku produkcyjnym – 64,8%, natomiast w wieku poprodukcyjnym –19,6%.

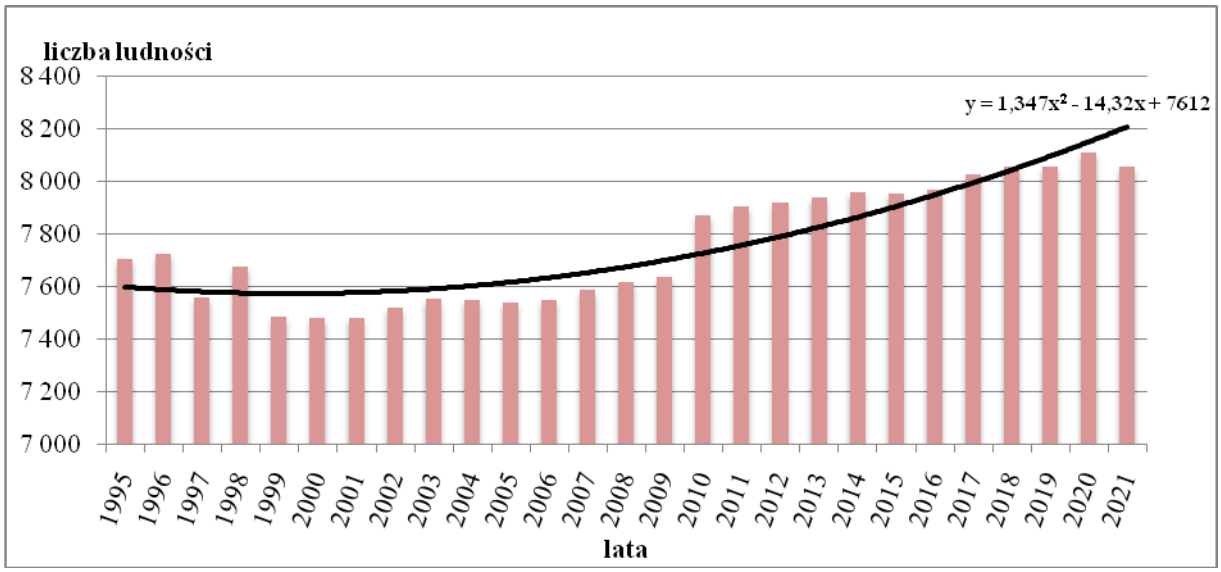
Organ sporządzający analizę w ramach niniejszej zmiany Studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Wykonując symulację potencjalnej liczby mieszkańców Gminy Jabłonna do 2051 r. wykorzystano funkcję liniową otrzymaną w wyniku wyznaczenia linii trendu zmiany liczby mieszkańców w okresie od 1995 roku do 2021 roku. W celu optymalizacji wyniku linię trendu wyznaczono przy użyciu funkcji liniowej oraz funkcji wielomianowej, po czym wyciągnięto średnią z otrzymanych wyników.

Wykres 3. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej *(opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)*



Wykres 4. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej *(opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)*



Zgodnie z otrzymaną prognozą, w roku 2051 (okres 30 lat) liczba mieszkańców na terenie Gminy Jabłonna wyniesie około 9 967 osób i wzrośnie w stosunku do 2021 r. o ok. 19% (o ok. 1 911 osób).

3. ANALIZA FINANSOWA

Sytuację finansową gminy Jabłonna w ostatnich 10 latach można określić jako dobrą. Dochód gminy charakteryzuje się tendencją wzrostową, na co wpływ ma rozwój gospodarczy kraju i regionu. Na budżet Gminy pozytywnie wpływają także rosnące możliwości finansowania ze środków zewnętrznych.

Suma wydatków z budżetu Gminy Jabłonna wyniosła w 2021 roku ok. 41,9 mln zł, co daje ok. 5,2 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o około 55% w porównaniu do roku 2016. Największa część budżetu gminy – ok. 30,3 %, została przeznaczona na Dział 801 – oświata i wychowanie, a na Dział 855 Rodzina – ok. 28 %. Ponadto znaczna część wydatków z budżetu przeznaczona została na: Dział 750 – administracja publiczna, na Dział 600 – transport i łączność, oraz na Dział 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska.

Suma dochodów w budżecie gminy Jabłonna wyniosła w 2021 roku 47,1 mln zł, co daje około 5,8 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wysoki wzrost dochodów gminy w porównaniu do roku 2016, gdy dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniósł około 3,3 tys. złotych. W budżecie gminy Jabłonna w 2021 roku wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 678 złotych na mieszkańca, natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił ok. 9 zł na mieszkańca Szczegółowe zestawienie dochodów i wydatków gminie Jabłonna zostało przedstawione w tabelach 1 i 2.

Tabela 1. Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 *(opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)*

Kategoria wydatków	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wydatki ogółem	27 106 857,87	31 349 965,91	40 198 743,53	42 568 892,85	47 641 747,89	41 950 707,30
Wydatki budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca	3 411,38	3 917,28	5 009,81	5 292,01	5 899,91	5 182,30
Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)	581 717,10	531,196,69	1 577 283,23	848 399,89	3 816 159,20	1 665 948,74
Transport i łączność (dział 600)	2 153 863,29	4 975 705,20	2 807 495,94	4 946 779,35	5 364 412,30	5 282 511,62
Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)	46 398,49	78 255,96	112 799,96	93 210,39	101 472,13	756 212,31
Działalność usługowa (dział 710)	100 552,30	70 642,80	60 073,00	9 518,09	22 323,68	34 161,18
Administracja publiczna (dział 750)	2 214 230,15	2 946 890,93	3 745 176,35	5 599 015,54	3 613 676,81	3 615 990,19
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej (dział 751)	7 832,00	2 120,00	103 328,70	65 272,00	64 753,00	2 120,00
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)	374 640,22	296 512,41	337 979,35	1 463 452,35	370 245,19	913 592,61
Obsługa długu publicznego (dział 757)	63 772,10	94 174,43	102 698,61	201 452,16	153 889,68	106 523,31
Oświata i wychowanie (dział 801)	11 344 502,16	10 799 718,84	11 885 961,65	12 780 943,79	13 434 721,62	12 745 643,83
Ochrona zdrowia (dział 851)	106 065,89	97 489,77	109 611,50	107 187,58	86 308,25	200 371,58
Pomoc społeczna (dział 852)	7 881 855,09	997 395,74	1 145 073,48	1 081 503,52	1 080 544,73	1 182 639,36
Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)	171 132,35	196 791,06	345 334,55	481 270,90	434 812,16	563 545,60

Rodzina (dział 855)	-	8 462 248,90	8 457 935,66	10 701 123,19	11 990 534,77	11 762 281,39
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)	1 445 667,23	1 124 339,73	7 816 541,15	1 942 985,81	5 072 880,10	2 088 678,94
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)	524 702,06	511 236,23	1 127 805,11	550 421,75	1 586 969,00	663 270,12
Kultura fizyczna i sport (dział 926)	89 927,44	144 875,99	216 016,54	1 466 962,89	152 451,03	226 027,85

Tabela 2. Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 *(opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)*

Kategoria dochodów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody ogółem (zł)	26 685 550,73	31 279 395,77	36 127 117,04	41 521 530,50	50 110 763,66	47 138 733,03
Dochody budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca	3 358,36	3 908,46	4 502,38	5 161,80	6 205,67	5 823,19
Rolnictwo i łowiectwo (dział 010)	497 750,42	598 618,58	804 845,37	1 185 216,80	2 772 910,85	1 186 588,75
Transport i łączność (dział 600)	40 000,00	1 403 726,00	50 534,56	1 985 219,96	3 404 392,92	994 618,46
Gospodarka mieszkaniowa (dział 700)	305 750,83	293 843,34	617 286,05	369 523,48	296 354,87	319 779,93
Działalność usługowa (dział 710)	8 404,40	28 590,00	44 750,00	0,00	0,00	0,00
Administracja publiczna (dział 750)	88 187,95	97 578,72	89 008,22	188 510,86	233 843,10	106 952,14
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej (dział 751)	7 832,00	2 120,00	103 328,70	65 272,00	64 753,00	2 120,00
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754)	44,24	17 739,77	54 677,06	605 549,67	331 031,47	6 810,20

Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (dział 756)	6 030 925,05	6 439 451,52	7 050 519,29	8 038 885,40	8 196 320,19	9 583 273,58
Oświata i wychowanie (dział 801)	621 235,35	525 538,82	541 853,19	1 301 361,46	1 668 381,47	779 829,00
Pomoc społeczna (dział 852)	7 412 096,03	458 183,35	483 642,57	440 645,11	420 197,34	459 123,16
Edukacyjna opieka wychowawcza (dział 854)	61 241,69	43 933,49	40 196,00	31 850,96	35 977,24	27 170,96
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900)	606 657,14	1 358 506,45	5 017 156,16	2 009 153,53	3 455 006,95	1 377 250,95
Rodzina (dział 855)	-	8 464 835,40	8 435 150,90	10 506 036,88	11 970 915,91	11 619 740,34
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921)	0,00	4 500,00	232 043,27	136 936,60	781 653,79	22 070,00
Kultura fizyczna i sport (dział 926)	28,60	29,53	29,19	584 525,87	13,01	1 448,29

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Powyższe potwierdza, iż gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych, bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych.

Możliwości finansowania przez gminę Jabłonna wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, opracowano na podstawie wydatków, jakie gmina poniosła na realizację adekwatnych zadań w latach 2019-2021.

Gmina Jabłonna w ostatnich latach prężnie się rozwijała. Na jej terenie dokonano wielu zmian z zakresu budowy dróg, rozbudowy infrastruktury technicznej oraz modernizacji infrastruktury społecznej i edukacyjnej. Celem zrealizowanych zadań było zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz wzrost jakości życia mieszkańców. Istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy Jabłonna miały następujące działania zrealizowane w ostatnich latach:

2019 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):

- przebudowa drogi gminnej w Wolnicy nr 107162 L,
- budowa drogi dojazdowej do placu promocji produktu lokalnego i rolnictwa miejscowości Jabłonna Majątek - Rewitalizacja ZIT,
- przebudowa drogi Nr 107159 L Jabłonna-Majątek - Piotrków Drugi,
- przebudowa drogi nr 107175 L i 107178 L - Jabłonna Druga tzw. Czereśniowa,
- przebudowa drogi nr 107171 L i 107172 L tzw. Słoneczka,
- przebudowa drogi nr 107162 L - Skrzynice-Kolonia,
- przebudowa sieci wodociągowej wraz z modernizacją ujęć na terenie gminy Jabłonna.

Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2019 r. – ok. 4,9 mln zł.
Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2019 r. – ok. 180 tys. zł.

2020 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):

- przebudowa sieci wodociągowej w Piotrkowie-Kolonii gmina Jabłonna,
- budowa sieci wodociągowej w Jabłonnie Pierwszej,
- przebudowa sieci wodociągowej wraz z modernizacja ujęć wodociągowych na terenie gminy Jabłonna (modernizacją ujęć w Chmielu, Jabłonnie i Piotrkowie),
- przebudowa drogi Nr 107188L od km 0+00 do km 0+950 w miejscowości Chmiel Pierwszy,
- przebudowa i budowa drogi gminnej Nr 107159L Jabłonna-Majątek, Jabłonna Pierwsza, Piotrków Drugi-gmina Jabłonna,
- budowa placu w centrum miejscowości Jabłonna-Majątek wraz z infrastrukturą towarzyszącą (park w Jabłonnie-Majątek),
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Tuszowie,
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Skrzynicach,
- budowa oświetlenia przy drodze gminnej Nr 107155L w miejscowości Czerniejów.

Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2020 r. – ok. 5,3 mln zł.
Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2020 r. – ok. 3,1 mln zł.

2021 r. (inwestycje rozpoczęte lub w całości zrealizowane):

- przebudowa drogi gminnej nr 107149L w Skrzynicach Drugich od km 0+000 do km 0+115 i od km 0+790 do km 2+407,60,
- przebudowa drogi gminnej nr 107155L tzw. „Nadrzecznej" w Czerniejowie-Kolonii od km 0+000 do km 1+150,
- przebudowa drogi gminnej nr 107163L w miejscowości Jabłonna Pierwsza od km 1+500 do km 2+495,
- modernizacja (przebudowa) drogi dojazdowej do gruntów rolnych w Jabłonnie-Majątek
- przebudowa drogi gminnej Nr 107153L tzw. "Trzynastka" w Skrzynicach Pierwszych od km 0+000 do km 2+900,
- budowa oświetlenia przy drodze gminnej nr 107155L w Czerniejowie,
- budowa oświetlenia drogi powiatowej Nr 2272L w miejscowości Chmiel Pierwszy i Chmiel-Kolonia,
- budowa sieci wodociągowej w miejscowości Skrzynice Drugie,
- budowa sieci wodociągowej w miejscowości Jabłonna Druga,
- modernizacja przydomowej oczyszczalni ścieków w Piotrkowie Drugim.

Łączne wydatki na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego w 2021 r. – ok. 5,2 mln zł.
Łączne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w 2021 r. – ok. 820,8 tys. zł.

W tabeli 3. przedstawiono zestawienie kosztów poniesionych przez gminę Jabłonna na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w odniesieniu do jej całkowitych wydatków.

Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Jabłonna *(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Jabłonna oraz BDL GUS)*

Kategoria wydatków	Przybliżone kwoty w latach 2019-2021
wydatki na budowę i przebudowę dróg gminnych	około 15,4 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 11%
wydatki na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	około 4,1 mln zł
przybliżony % wydatków budżetowych ogółem	około 3%

Na podstawie analizy ww. danych, a także symulacji prognozy budżetu do 2023 roku zawartej w Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna, oszacowano najbardziej prawdopodobną

wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej w perspektywie 30-letniej. W prognozie uwzględniono jedynie wydatki budżetowe. Należy jednak pamiętać, że na ww. inwestycje Gmina może pozyskać dofinansowanie, m.in. ze środków UE, w związku z czym w rzeczywistości możliwości finansowe Gminy w tym zakresie mogą okazać się większe.

Ponadto w myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych. Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku, powinny być one rozważane w perspektywie co najmniej kilkuletniej. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż znajdą one odzwierciedlenie w budżetach na kolejne lata.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając studium należy przeanalizować możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Jeżeli potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę przekroczą możliwości finansowe gminy w tym zakresie, należało będzie dostosować zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie do jej możliwości finansowania inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i społecznej.

Na potrzeby niniejszej analizy sporządzono zatem prognozę wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej do 2051 r. Została ona wykonano w oparciu o wyliczenie średniego udziału nakładów budżetowych na ww. inwestycje w wydatkach ogółem w latach 2019-2021. W przypadku budowy i przebudowy dróg gminnych wyniósł on ok. 11%, z kolei w przypadku nakładów na realizację sieci wodno-kanalizacyjnej – ok. 3%. W perspektywie 30-letniej przyjęto, że w przypadku dróg publicznych udział ten utrzyma się na poziomie ok. 11%, z kolei w przypadku sieci wodno-kanalizacyjnej wzrośnie do poziomu ok. 4% ze względu na prognozowany wzrost wydatków na rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

Na podstawie wysokości wydatków przewidzianych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Jabłonna do 2035 r. stworzono model regresji liniowej (funkcja logarytmiczna), który posłużył do symulacji potencjalnych wydatków do 2051 r. przy zachowaniu wyznaczonego trendu. Wyniki przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna do 2051 r.*(opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Jabłonna lata 2022-2025 oraz danych BDL GUS)*

Rok	Wydatki ogółem [mln zł]	Wydatki na układ komunikacyjny [%]	Wydatki na układ komunikacyjny [mln zł]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [%]	Wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną [mln zł]
2022	48,32	11,0	5,31	4,0	1,93
2023	52,92		5,82		2,12
2024	40,32		4,44		1,61
2025	37,14		4,09		1,49
2026	38,40		4,22		1,54
2027	39,65		4,36		1,59
2028	41,13		4,52		1,65
2029	42,48		4,67		1,70
2030	44,07		4,85		1,76
2031	42,49		4,67		1,70
2032	43,68		4,80		1,75
2033	44,84		4,93		1,79
2034	45,98		5,06		1,84
2035	47,14		5,19		1,89
2036	36,38		4,00		1,46
2037	36,49		4,01		1,46
2038	36,60		4,03		1,46
2039	36,70		4,04		1,47
2040	36,80		4,05		1,47
2041	36,90		4,06		1,48
2042	36,99		4,07		1,48
2043	37,08		4,08		1,48
2044	37,16		4,09		1,49
2045	37,25		4,10		1,49
2046	37,33		4,11		1,49
2047	37,41		4,11		1,50
2048	37,48		4,12		1,50
2049	37,56		4,13		1,50
2050	37,63		4,14		1,51
2051	37,70		4,15		1,51

Podsumowując, prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 132,22 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 48,08 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod inwestycje, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

4.ANALIZA SPOŁECZNA

Wykształcenie wyższe posiada 15,0% mieszkańców gminy Jabłonna, policealne 2,7%, średnie ogólnokształcące 9,4%, średnie zawodowe 18,5% a zasadnicze zawodowe 22,5% (według danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.). Wykształceniem podstawowym ukończonym legitymuje się 24,0% mieszkańców gminy, natomiast 1,9% zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Wśród kobiet zamieszkujących gminę Jabłonna, największy odsetek posiada wykształcenie podstawowe ukończone (25,4%) oraz wyższe (17,6%), natomiast mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (28,0%) i podstawowe ukończone (22,5%). W Gminie Jabłonna znajduje się 5 szkół podstawowych do których uczęszcza 685 uczniów.

Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego przypada 1,4 dzieci w wieku przedszkolnym, a uczęszcza do nich 243 dzieci (stan na 2018 rok).

Według danych GUS stopa bezrobocia w Gminie wynosiła w 2020 r. 7,0%. Spada ona systematycznie od 2013 roku. Wśród bezrobotnych dominują kobiety – w 2020 roku stopa bezrobocia u kobiet wynosiła 8,4%, zaś u mężczyzn – 5,8%. Są to wskaźniki niższe od średniej dla województwa lubelskiego.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Jabłonna w 2020 r. wynosiło 4 253,09 zł, co stanowi 77,0% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy 681 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 104 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -577. Na 1000 mieszkańców Gminy Jabłonna w wieku produkcyjnym, 116,7 osób pracuje. Ponad 61% aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje w sektorze rolniczym, 12,5% w przemyśle a 10,6% w sektorze usługowym.

Jak wynika z danych GUS, liczba rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na terenie gminy systematycznie spada. W 2021 roku było ich 92. Łączna liczba beneficjentów pomocy społecznej wynosiła w 2021 roku 180 osób. Świadczenia rodzinne na rzecz dzieci otrzymuje 150 rodzin.

Według danych GUS za rok 2020, na terenie gminy Jabłonna znajdują się 2 834 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 269 463 m^2. Oznacza to, że na każdego mieszkańca w 2020 r. przypadało średnio 33,4 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania. Ponadto w gminie znajduje się 2 770 budynków mieszkalnych.

Na terenie gminy w 2021 roku 94,1% budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej a jedynie 0,3% budynków mieszkalny do sieci kanalizacji sanitarnej (przydomowe przyłącza). Natomiast 36,4% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej.

5. ANALIZA GOSPODARCZA

Na terenie Gminy Jabłonna w 2021 r. zarejestrowanych było 655 podmiotów gospodarki narodowej. Analizując dane z lat 2016 - 2021 można zaobserwować stały wzrost tej liczby. Wśród wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, większość stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym – ok. 97%.

W sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 552 podmioty. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe i fundacje.

Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Ogółem						
podmioty gospodarki narodowej	**507**	**519**	**556**	**598**	**629**	**655**
Sektor publiczny						
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	14	12	12	13	13	13
Sektory prywatny						
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	426	434	465	499	526	552
spółki handlowe	13	16	18	20	21	21
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	1	1	1	1	1	0
fundacje	2	3	5	5	5	5
stowarzyszenia i organizacje społeczne	15	17	17	17	18	19

Najwięcej podmiotów gospodarczych z sektora prywatnego zarejestrowanych na terenie Gminy Jabłonna należy do działów:

- G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 23,2%,
- F – Budownictwo – 18,3%,
- H – Transport i gospodarka magazynowa – 12%,
- S i T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby oraz Pozostała działalność usługowa – 8,3%,
- C – Przetwórstwo przemysłowe – 7,5%,
- N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – 5,3%.

Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD – sektor prywatny *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Rok		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r. i udział procentowy		Różnica 2016-2021
Sekcje PKD	Sekcja A	11	10	10	10	11	12	1,8%	+1
	Sekcja B	1	0	0	0	0	0	-	-1
	Sekcja C	41	42	45	48	49	48	7,3%	+7
	Sekcja E	1	1	2	2	2	2	0,3%	+1

	Sekcja F	72	74	86	95	106	117	17,9%	+45
	Sekcja G	132	130	132	145	146	148	22,6%	+16
	Sekcja H	82	81	80	81	77	77	11,8%	-5
	Sekcja I	9	9	9	9	13	16	2,4%	+7
	Sekcja J	10	10	11	11	14	17	2,6%	+7
	Sekcja K	14	17	15	16	16	15	2,3%	+1
	Sekcja L	0	0	0	2	2	2	0,3%	+2
	Sekcja M	27	30	35	34	37	34	5,2%	+7
	Sekcja N	20	22	25	31	34	35	5,3%	+15
	Sekcja O	9	9	9	9	9	9	1,4%	=
	Sekcja P	16	14	15	16	21	24	3,7%	+8
	Sekcja Q	13	16	19	22	23	29	4,4%	+16
	Sekcja R	12	12	14	14	15	14	2,1%	+2
	Sekcje S i T	36	40	46	50	51	53	8,1%	+17

W latach 2016-2021 zarejestrowano największy wzrost liczby podmiotów w działach: F – budownictwo; S i T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby oraz Pozostała działalność usługowa; G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle; Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna; N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca.

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie to w większości przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 r. stanowiły one ok. 98% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy funkcjonuje także 13 podmiotów zatrudniających od 10 do 49 pracowników.

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Kategoria wielkości	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
0 - 9	487	504	541	585	616	642
10 - 49	20	15	15	13	13	13

Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów wg grup sekcji PKD 2007, w 2021 roku 32,7% stanowiły podmioty prowadzące działalność w zakresie przemysłu i budownictwa, zaś ok. 65,5% to przedsiębiorstwa związane z pozostałą działalnością. W 2021 r. wyrejestrowano z kolei 29 podmiotów, najwięcej z grupy prowadzącej pozostałą działalność gospodarczą – 18 podmiotów.

Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Podmioty nowo zarejestrowane wg grup sekcji PKD 2007						
ogółem	**49**	**55**	**68**	**61**	**55**	**55**
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	0	0	1	1	1
przemysł i budownictwo	14	16	13	17	18	18
pozostała działalność	34	39	38	43	36	36

Podmioty wyrejestrowane wg grup sekcji PKD 2007						
ogółem	**37**	**42**	**30**	**22**	**24**	**29**
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	0	0	0	0	0
przemysł i budownictwo	12	16	14	7	3	11
pozostała działalność	24	26	16	15	21	18

W latach 2016-2021 zaobserwowano wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON nas 10 tys. mieszkańców. W roku 2021 wskaźnik ten wyniósł 813. Wartość ta jest wyższa o ok. 20% w stosunku do 2016 r. W gminie Jabłonna obserwowany jest także stały wzrost wskaźnika przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców. W 2020 r. wyniósł on 685.

Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki *(opracowanie własne na podstawie danych GUS)*

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	636	647	691	742	776	813
jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	62	65	69	74	78	81
jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	47	52	37	27	30	36
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	535	541	577	620	649	685
fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	21	25	27	27	28	30
podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	99	110	136	123	111	111
udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]	7,3	8,1	5,4	3,7	3,8	4,4
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	4,08	7,27	2,94	4,92	1,82	3,64
udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]	10,20	1,82	4,41	1,64	5,45	1,82

6. UŻYTKOWANIE TERENU

Gmina Jabłonna zajmuje powierzchnię 13 121 ha. W strukturze użytkowania terenów w gminie zdecydowanie przeważają użytki rolne – stanowią ok. 80% powierzchni gminy (10 588 ha, w tym same grunty orne – 9 588 ha). Dodatkowo ważnym aspektem jest powszechne występowanie na terenie gminy gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I, II, IIIa, IIIb). Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują powierzchnię ok. 2 200 ha.

Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują łączną powierzchnię ok. 315 ha, dodatkowo grunty rolne zabudowane zajmują powierzchnię ok. 589 ha. Dominującym typem zabudowy jest zabudowa zagrodowa z elementami zabudowy gospodarczej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ma ona charakter rozproszony i koncentruje się przede wszystkim wzdłuż dróg, w szczególności przy drodze nr 835 relacji Lublin - Biłgoraj oraz drogi nr 836 relacji Piotrków Pierwszy - Piaski.

W celu określenia chłonności terenów niezabudowanych oraz potrzeb rozwojowych gminy, szczegółowej analizie poddano wskaźniki intensywności zabudowy na terenie gminy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, otrzymano następujące średnie wskaźniki intensywności dla istniejącej zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0,2;
- zabudowa zagrodowa – 0,1;
- zabudowa usługowa – 0,4;
- zabudowa produkcyjna– 0,3.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy odbywa się poprzez wodociągi grupowe – „Czerniejów”, „Jabłonna”, „Piotrków” i „Chmiel”. Według danych GUS w 2021 r. dostęp do zbiorczej sieci wodociągowej posiadało 94% mieszkańców gminy. W przypadku sieci gazowej wskaźnik dostępności to 36,4%. W gminie nie występuje zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, ścieki trafiają do lokalnych zbiorników bezodpływowych skąd przewożone są do oczyszczalni.

7. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

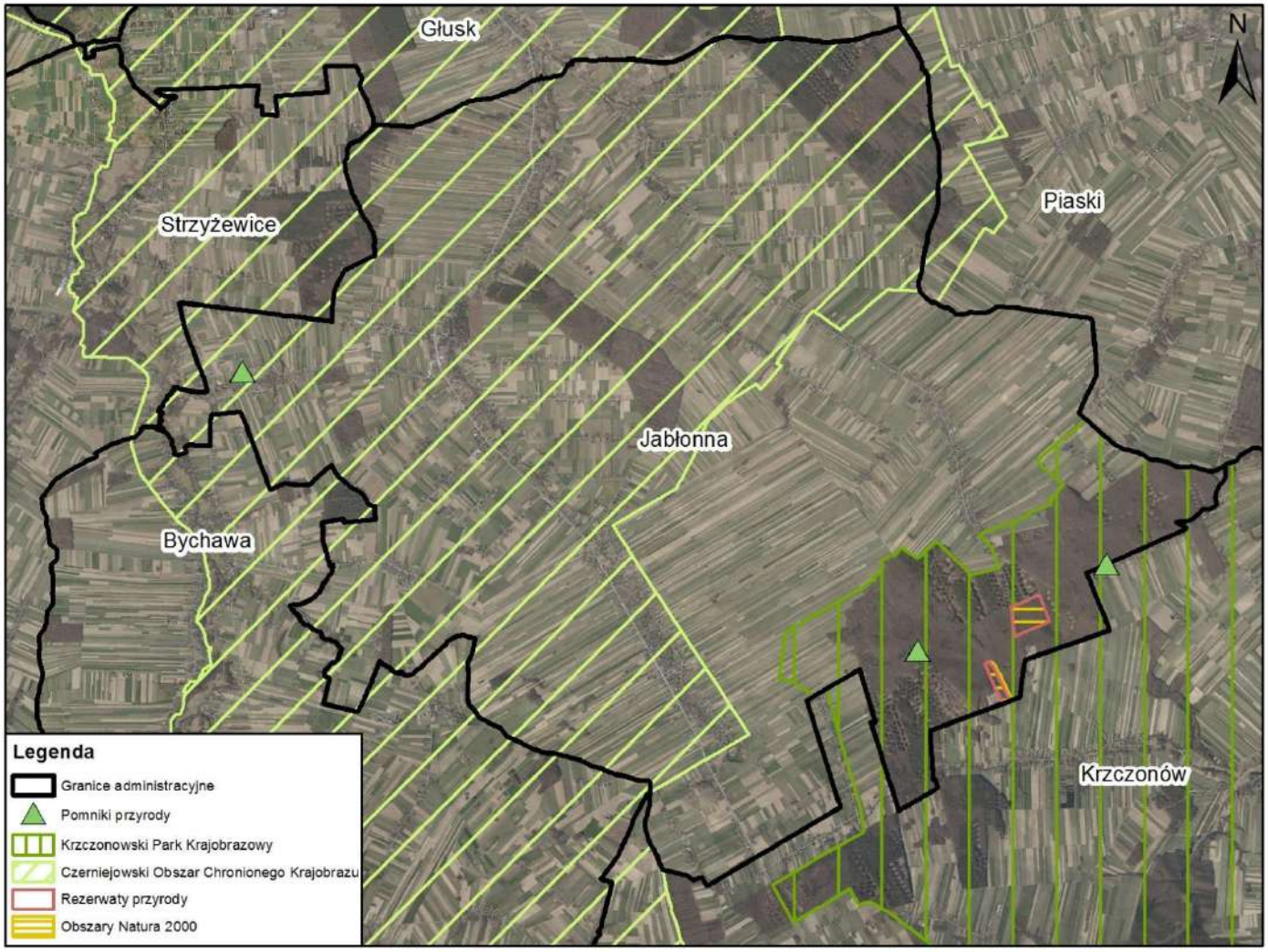
Gmina Jabłonna położona jest na terenie regionu Wyżyny Lubelskiej w granicach subregionu Wyniosłości Giełczewskiej, wyróżnionej regionalizacji fizycznogeograficznej opracowanej przez J. Kondrackiego.

Gmina położona jest w środkowowschodniej części dorzecza Bystrzycy, natomiast jej południowo - wschodnią część obejmuje dorzecze Radomirki. Na jej terenie znajdują się źródła rzek Czerniejówki i Skrzyniczanki a także Potoku spod Tuszowa wpadającego do rzeki Kosarzewki. Rzeki te są niewielkie, lecz zasilają je liczna źródła. Większość obszaru gminy położona jest w zlewni głównej Czerniejówki. Ponadto cały jej obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”, który ma za zadanie chronić zasoby wód podziemnych o wysokiej jakości w tym regionie. Wody te występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych. Gmina Jabłonna znajduje się także na terenie Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) zlewni rzeki Bystrzycy. Północna cześć gminy znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”.

W pokrywie glebowej na terenie gminy w składzie skały macierzystej przeważa less i utwory lessowate, utwory pyłowe, margle i piaski. Występują na niej głównie gleby płowe i brunatne. W dolinie rzeki Czerniejówki wyróżnić można gleby wytworzone z utworów aluwialnych oraz deluwialnych a także gleby torfowe. Pozostałe typy gleb (gleby brunatne właściwe, czarne ziemie właściwe, mady, gleby glejowe i gleby mułowo-torfowe) zajmują niewielki odsetek w skali Gminy. Na obszarze Gminy przeważają gleby bardzo dobre i dobre. Pod względem bonitacyjnym najpowszechniej spotykane są gleby klasy IIIa i IIIb, jak i również klasy IVa, IVb ,V i VI. Gleby klasy I i II występują rzadko.

W północno – wschodniej, północno – zachodniej i centralnej części gminy występują zbiorowiska leśne. Na terenie gminy obecne są także lasy ochronne. W części południowo – wschodniej wyróżnia się natomiast Krzczonowski Park Krajobrazowy, obejmujący około 14,4 km^2 w granicach gminy oraz jego otulinę. Na jego obszarze znajdują się dwa rezerwaty przyrody – „Chmiel” i „Olszanka” a także obszary Natura 2000 – „Chmiel” (PLH060001) i „Olszanka” (PLH060012). Zachodnią część gminy obejmuje Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, chroniący walory krajobrazowe tego terenu.

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Jabłonna *(opracowanie własne)*



8. WYZNACZENIE OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę *„szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...) wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.”*.

Podstawowym założeniem ich wyznaczenia było wskazanie obszarów zwartej zabudowy na terenie gminy Jabłonna, które ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje jako: *„obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”*. Ponadto zwarta zabudowa definiowana jest w ww. ustawie jako *„zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”*.

W analizie jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto te obszary zwartej zabudowy, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono obszary o łącznej powierzchni ok. 962,8 ha. W znacznej mierze grunty te położone są w północno- zachodniej części gminy w sąsiedztwie najważniejszych szlaków komunikacyjnych - drogi wojewódzkiej nr 835 i dróg powiatowych.

Najmniej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w centralnej, wschodniej, południowej i południowo - wschodniej części gminy a także na jej północno - wschodnim i północno - zachodnim krańcu.

Ważnym krokiem wykonanym na tym etapie analizy było wskazanie luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianych jako pojedyncze działki ewidencyjne (lub zespoły działek ewidencyjnych) znajdujących się wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, które nie zostały dotychczas zabudowane.

Należało jednak zauważyć, że nie dla wszystkich wyznaczonych w ten sposób obszarów istnieje możliwość zabudowy, przede wszystkim ze względu na powierzchnię działek. W analizie przyjęto, że minimalna powierzchnia pojedynczej luki w zabudowie nie może być mniejsza niż 400 m^2, zaś szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15 m (wskaźniki przyjęte na podstawie analizy powszechnie stosowanych standardów urbanistycznych).

Powierzchnia luk w zabudowie stanowi około 33,8% powierzchni wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli ok.

325,8ha. Tereny te zlokalizowane są w szczególności w północnej i północno zachodniej części gminy.

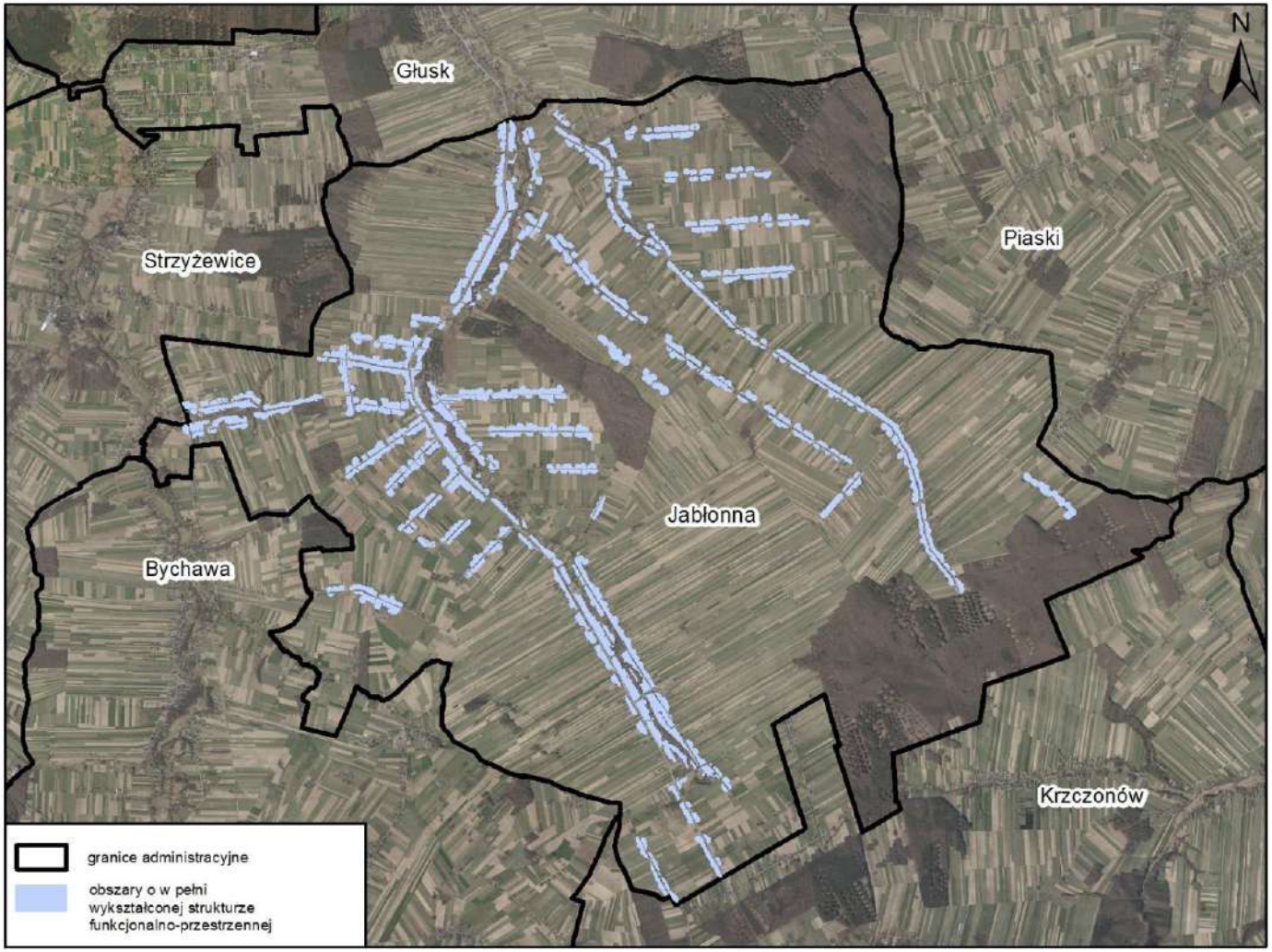
W dalszej części analizy zostanie obliczona potencjalna chłonność wyznaczonych luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Należy jednak podkreślić, że realnie tereny te nie zostaną wykorzystane w całości. Część terenów nigdy nie zostanie zabudowana, bądź w perspektywie odleglejszej niż przyjęte 30 lat. Składają się na to następujące czynniki:

- nieuregulowany stan prawny,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- geometria działek uniemożliwiające zabudowę,
- brak realnej możliwości zapewnienia dojazdu do działek powstających w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości rolnych,
- niesprzyjające sąsiedztwo,
- brak planów właścicieli co do ich zabudowy bądź sprzedaży nieruchomości na cele budowlane.

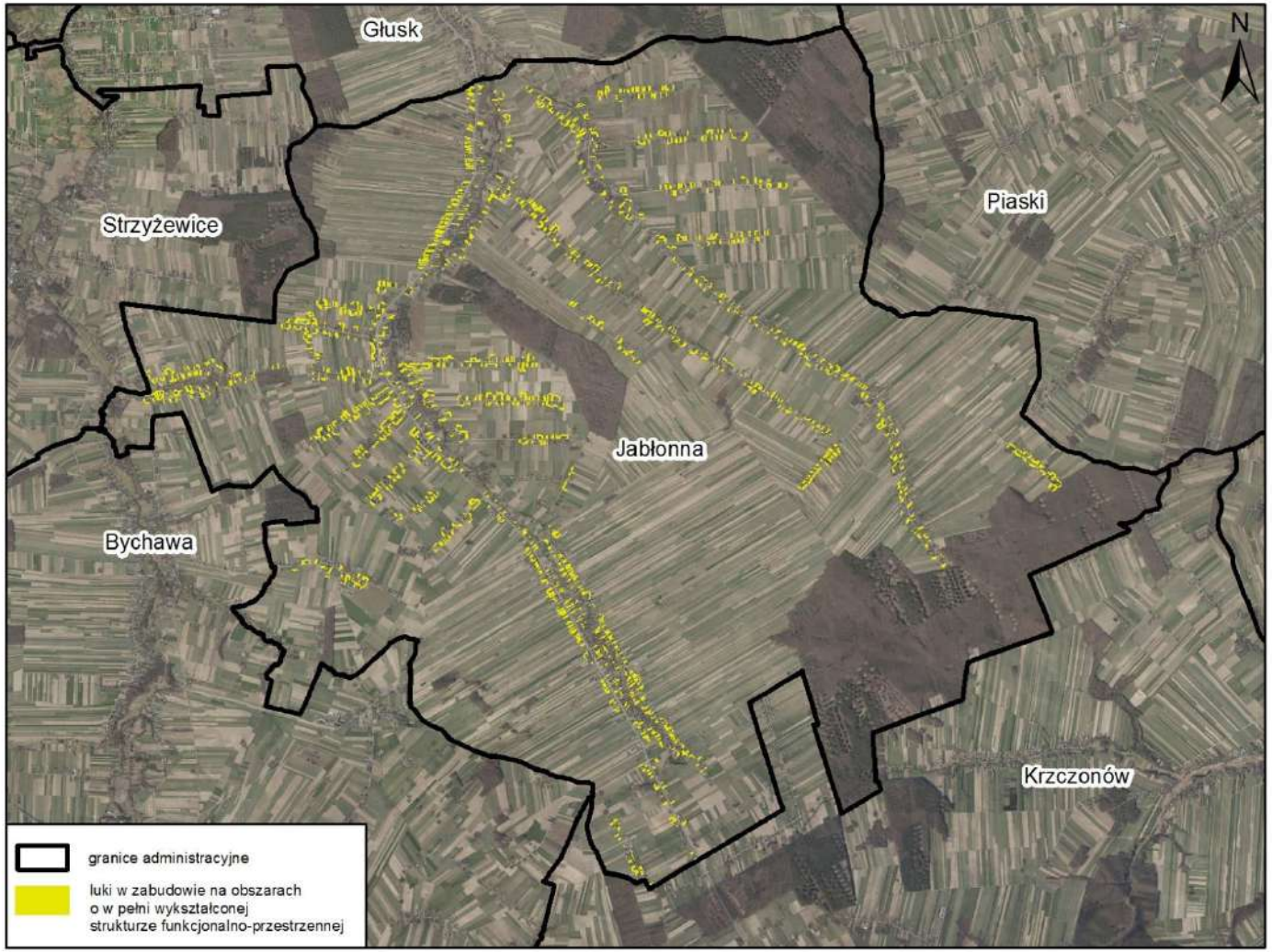
Tabela 10. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Jabłonna *(opracowanie własne)*

Dominująca funkcja zabudowy	**Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]**	**Powierzchnia luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]**	**Udział luk w zabudowie w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**
mieszkaniowa jednorodzinna	94,35	42,38	44,92%
mieszkaniowa wielorodzinna	0,15	-	-
mieszkaniowa i usługowa	4,56	1,62	35,53%
zagrodowa	834,33	272,45	32,65%
usługowa	13,91	2,96	21,28%
produkcyjna i usługowa	4,99	1,73	34,67%
tereny obsługi rolnictwa i gospodarstw	6,26	2,91	46,49%
zagrodowo i usługowa	1,11	0,86	77,48%
letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna	1,73	0,65	37,57%
letniskowa i zagrodowa	0,51	-	-
tereny usług i parkingów	0,63	0,26	41,27%
tereny usług i zieleni wysokiej	0,01	-	-
tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw	0,30	-	-
Suma	**962,84**	**325,82**	**33,84%**

Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Jabłonna *(opracowanie własne)*



Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Jabłonna *(opracowanie własne)*



9.OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Jabłonna obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Tabela 11. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Jabłonna *(opracowanie własne)*

Lp.	Nazwa planu	Uchwała zatwierdzająca plan
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXIX/237/2002 z dnia 30.08.2002 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr VII/46/2007 z dnia 19.06.2007 r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XIX/136/2008 z dnia 12.12.2008 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr VII/44/2015 z dnia 30.04.2015 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/169/2016 z dnia 28.12.2016 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/170/2016 z dnia 28.12.2016 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XXV/171/2016 z dnia 28.12.2016 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr XLII/314/2018 z dnia 16.10.2018 r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna	uchwała nr V/38/2019 z dnia 12.04.2019 r.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Wierciszów i Skrzynice Drugie	uchwała nr XXXII/243/2021 z dnia 25.11.2021 r.
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów – I etap	uchwała nr XXXV/272/2022 z dnia 01.02.2022 r.

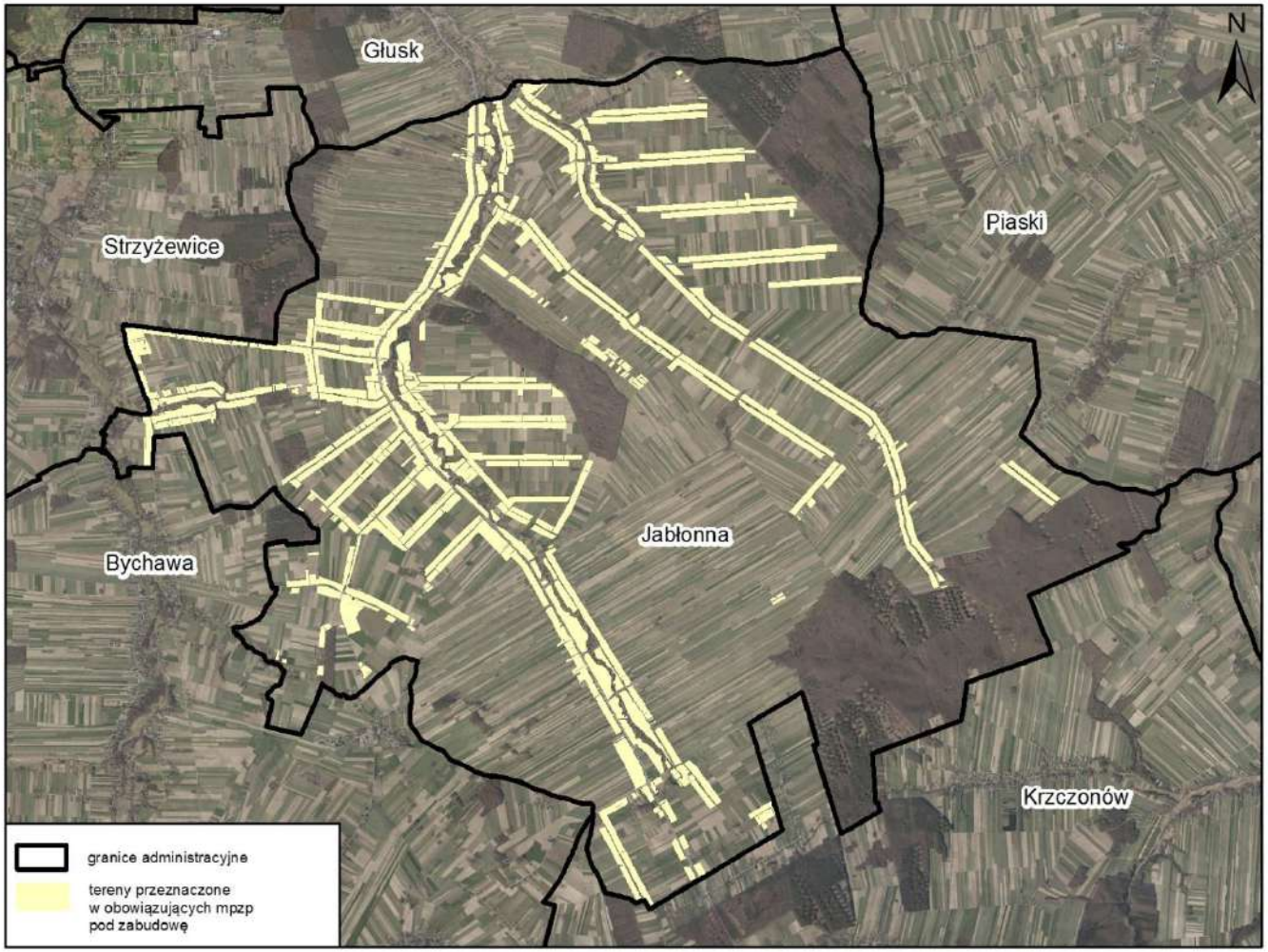
Wymienione powyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Na potrzeby niniejszej analizy przeanalizowano zapisy obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu identyfikacji terenów przeznaczonych pod zabudowę.

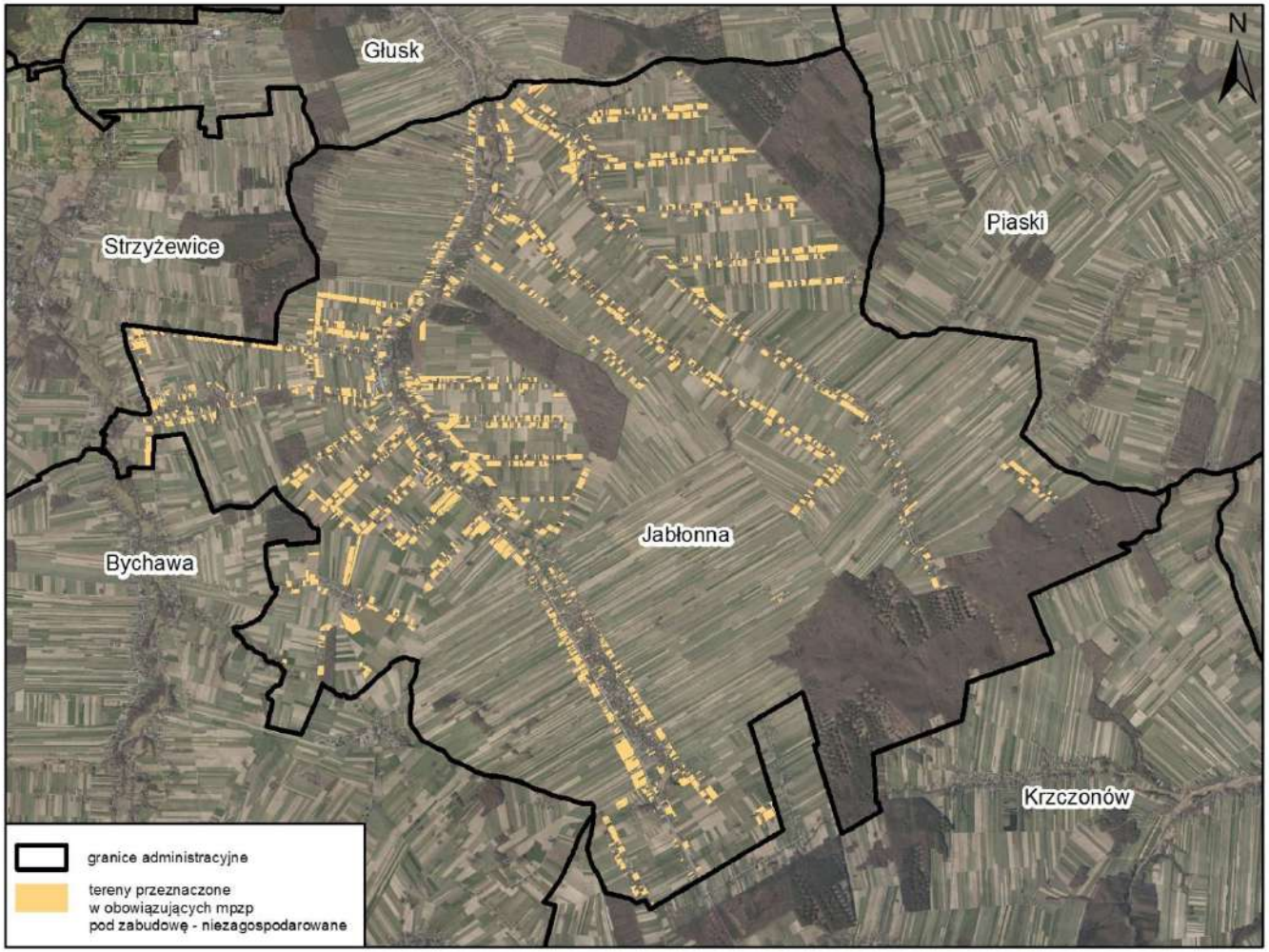
Tabela 12. Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych i stopień realizacji zapisów planów miejscowych *(opracowanie własne)*

przeznaczenie terenu wg mpzp	powierzchnia terenu wg przeznaczenia [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezainwestowane [ha]	stopień realizacji zapisów planów miejscowych – tereny niezainwestowane [%]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**219,52**	**135,27**	**61,6%**
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	**0,15**	**-**	**-**
zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna	**31,90**	**23,22**	**72,8%**
zabudowa letniskowa i zabudowa zagrodowa	**0,52**	**-**	**-**
zabudowa letniskowa i zabudowa usługowa	**2,90**	**2,90**	**100%**
zabudowa mieszkaniowa i usługowa	**15,55**	**9,77**	**62,8%**
zabudowa zagrodowa	**1 357,62**	**518,95**	**38,2%**
zabudowa zagrodowa i usługowa	**3,64**	**1,46**	**40,2%**
zabudowa usługowa	**22,33**	**3,56**	**15,9%**
zabudowa produkcyjna i usługowa	**7,90**	**4,32**	**54,6%**
tereny usług i parkingów	**0,63**	**0,22**	**34,3%**
tereny sportu	**6,42**	**4,66**	**72,6%**
tereny usług i zieleni wysokiej	**1,77**	**1,76**	**99,3%**
tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw	**0,30**	**-**	**-**
tereny obsługi rolnictwa i gospodarstw	**26,21**	**12,11**	**46,2%**
SUMA	**1 697,36**	**718,20**	**42,31%**

Rysunek 4. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego *(opracowanie własne)*



Rysunek 5. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego *(opracowanie własne)*



Z powyższego bilansu wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i usługową, mieszkaniowo - usługową, zagrodową, zagrodowo - usługową, usługową, produkcyjno - usługową a także tereny usług i parkingów, sportu, usług i zieleni wysokiej, usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw, obsługi rolnictwa i gospodarstw, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są zainwestowane w ok. 57,7%. Na chwilę obecną gmina Jabłonna posiada jeszcze ok. 718 ha niezabudowanych terenów inwestycyjnych, z których najwięcej w planach miejscowych zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną i letniskową.

10. CHŁONNOŚĆ LUK W ZABUDOWIE NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W rozdziale 8 i 9 niniejszej analizy wyznaczono luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz niezagospodarowanych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na terenie gminy Jabłonna.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Jednym z etapów służących ich określeniu jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

„2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”.

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczby mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów obecnie niezabudowanych znajdujących się na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Obliczono chłonność dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Każdej luce w zabudowie wyznaczonej w rozdziale 8 niniejszej analizy przyporządkowano funkcję zabudowy, która może zostać w jej obrębie zrealizowana. Dokonano tego w oparciu o:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (o ile działka jest w planie przeznaczona pod zabudowę),
- przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- funkcję zabudowy sąsiedniej.

Na tej podstawie lukom w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyporządkowano następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 1),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,5 oraz współczynnik usług równy 0,5),
- tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,5)
- tereny zabudowy zagrodowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,3),
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej (dla których przyjęto współczynnik mieszkaniowy równy 0,15 oraz współczynnik usług równy 0,5)
- tereny zabudowy usługowej (dla których przyjęto współczynnik usług równy 1)
- tereny usług i parkingów (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5)
- tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5)
- tereny produkcyjne i usługowe (dla których przyjęto współczynnik usług równy 0,5).

W celu oszacowania, w jakim maksymalnym stopniu obszary te mogą zostać zabudowane, należało przyjąć właściwy maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy. Na potrzeby analizy obliczono średni wskaźnik intensywności zabudowy (WIZ) dla zagospodarowanych działek budowlanych na terenie gminy w podziale na funkcje zabudowy oraz poddano analizie wskaźniki ustalone dla poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Celem obliczenia najbardziej prawdopodobnego stopnia „wypełnienia" poszczególnych terenów przez zabudowę, przy obliczaniu chłonności przyjęto średnią WIZ na terenach istniejącej zabudowy oraz WIZ ustalony w obowiązujących planach miejscowych. Ostateczny parametr WIZ przyjęty do obliczeń wyniósł zatem:

- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,2,
- uśredniony WIZ dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 0,5,
- uśredniony WIZ dla zabudowy letniskowej i mieszkaniowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
- uśredniony WIZ dla zabudowy zagrodowej i usługowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla zabudowy usługowej – 0,4,
- uśredniony WIZ dla terenów usług i parkingów – 0,5,
- uśredniony WIZ dla terenów tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw – 0,4,
- uśredniony WIZ dla terenów produkcyjnych i usługowych – 0,7.

Tabela 13. Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Jabłonna *(opracowanie własne)*

Funkcja zabudowy	***mieszkaniowa jednorodzinna***	***mieszkaniowa i usługowa***	***letniskowa i mieszkaniowa***	***zagrodowa***	***zagrodowa i usługowa***	***usługowa***	***tereny usług i parkingów***	***tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw***	***produkcyjna i usługowa***
Powierzchnia luk zabudowy [m^2]	423 869	16 176	6 518	2 724 544	8 634	29 630	2 580	29 091	17 332
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2	0,5	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5	0,4	0,7
Współczynnik mieszkaniowy	1	0,5	0,5	0,3	0,15	-	-	-	-
Współczynnik usług	-	0,5	-	-	0,5	1	0,5	0,5	0,5
Współczynnik produkcyjny	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5
Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,7								
Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7								
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	41539	1981	638	80101	254	-	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	-	1981	-	-	846	5807	316	2851	2972
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m^2])	-	-	-	-		-	-	-	2972
SUMA									
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	**124 515**								
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	**14 775**								
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m^2])	**2 972**								

Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę

W rozdziale 9. niniejszej analizy obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, letniskową i mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i zagrodową, letniskową i usługową, mieszkaniową i usługową, zagrodową, zagrodową i usługową, usługową, produkcyjną i usługową, tereny usług i parkingów, tereny sportu, tereny usług i zieleni wysokiej, tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw.

Część z tych terenów pokrywa się jednak z wyznaczonymi lukami w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i ich chłonność została już obliczona.

W celu obliczenia chłonności tych terenów, podobnie jak w przypadku luk w zabudowie, przyjęto te same wartości współczynników mieszkaniowych i współczynników usług co w przypadku liczenia chłonności luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Ponadto przyjęto te same wskaźniki intensywności zabudowy – przyjęto WIZ uśrednione pomiędzy stanem rzeczywistym a określonym w MPZP.

Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę *(opracowanie własne)*

Funkcja zabudowy	***mieszkaniowa jednorodzinna***	***mieszkaniowa i usługowa***	***letniskowa i mieszkaniowa***	***zagrodowa***	***zagrodowa i usługowa***	***usługowa***	***tereny usług i obsługi rolnictwa i gospodarstw***	***produkcyjna i usługowa***
Powierzchnia terenu [m^2]	699 290	57 130	193 172	1 954 326	2 474	16 154	59 597	20 485
Intensywność zabudowy przyjęta dla funkcji	0,2	0,5	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,7
Współczynnik mieszkaniowy	1	0,5	0,5	0,3	0,15	-	-	-
Współczynnik usług	-	0,5	-	-	0,5	1	0,5	0,5
Współczynnik produkcyjny	-	-	-	-	-	-	-	0,5
Prawdopodobny stopień wykorzystania, przyjętej intensywności zagospodarowania terenu	0,7							
Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej	0,7							
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	68530	6998	18930	57457	73	-	-	-
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	-	6998	-	-	242	3166	5840	3513
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m^2])	-	-	-	-	-	-	-	3513
SUMA								
chłonność luk w zabudowie na terenach mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	151 990							
chłonność luk w zabudowie na terenach usługowych (powierzchnia użytkowa [m^2])	19 761							
chłonność luk w zabudowie na terenach produkcyjnych (powierzchnia użytkowa [m^2])	3 513							

Ostateczna chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów niezagospodarowanych (położonych poza ww. obszarami), które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wynosi zatem:

- ***ok. 276 505 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,***
- ***ok. 34 536 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej,***
- ***ok. 6 485 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej.***

11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Dla wskazanej w niniejszej analizie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Jabłonna do 2051 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami obliczono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku funkcji mieszkaniowej nie wprowadzano podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy Jabłonna na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki.

Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy,
- położenie w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego - Lublina oraz na terenie Miejskiego Ośrodka Funkcjonalnego Miasta Lublin ,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej a także dzięki walorom przyrodniczym i historycznym,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych,
- potencjał w zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii.

Ponadto polityka gminy zmierza do:

- kontynuacji zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a dotychczas nie zabudowanych,
- wzrostu udziału budownictwa jednorodzinnego, w tym rezydencjonalnego, jako najbardziej pożądanej przez mieszkańców formy zabudowy,
- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
    - wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
    - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Sporządzając niniejszą analizę, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, określając

zapotrzebowanie na nową zabudowę, autorzy przyjęli perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Zgodnie ze sporządzoną prognozą demograficzną liczba mieszkańców gminy Jabłonna w roku 2051 wyniesie ok. 9 967 osób.

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Jabłonna w 2020 r. wynosiła 33,4 m^2. Jest to wartość dość niska, zwłaszcza w porównaniu z sytuacją w innych państwach Unii Europejskiej.

Zgodnie z raportem Eurostatu z 2020 r. w Polsce ok. 36,9% ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co jest jednym z najwyższych wskaźników w Unii Europejskiej. Ponadto Polska posiada jeden z najgorszych wskaźników w UE pod względem liczby pokoi przypadających na 1 osobę. W 2020 r. wynosił on 1,2 pokoju, podczas gdy średnia dla krajów UE to 1,6 pokoju. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ponad 50 m^2. Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Jabłonna (gmina wiejska położona pod większym miastem z dominującą zabudową jednorodzinną i zagrodową, cechująca się niską intensywnością, stanowiąca zaplecze mieszkaniowe Lublina) należy uznać, ze dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości ok. 55 m^2 na jednego mieszkańca.

Analizując zapotrzebowanie na usługi należy zabezpieczyć tereny zarówno pod usługi podstawowe jak i ponadlokalne. Należy pamiętać, iż znaczną część stanowić będą usługi publiczne (administracji, oświaty, zdrowia). Oprócz zapotrzebowania na tereny usług publicznych, należy wyznaczyć tereny pod usługi komercyjne podstawowe i ponadlokalne. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m.

Dla oszacowania zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej przeanalizowany został udział powierzchni terenów usługowych w powierzchni trenów mieszkaniowych w obecnej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. W chwili obecnej stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych wynosi około 30%. Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz stopnia korzystania z różnego rodzaju usług, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców. Zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do ok. 40%.

Obecnie zabudowa na terenach aktywności gospodarczej, terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej to około 3% powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Jabłonna. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie w rejonie drogi wojewódzkiej nr 835 stanowiącej ważną trasę komunikacyjną,

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

W związku z powyższym prognozuje się, że w perspektywie 30-letniej obecny stosunek powierzchni zabudowy o funkcji produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej będzie niewystarczający. W związku z tym przyjęto, że stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do mieszkaniowej w perspektywie 30-letniej wzroście do poziomu ok. 13%.

Tabela 15. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jabłonna w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy *(opracowanie własne)*

Prognozowana liczba mieszkańców w 2051 r. [os.]	Funkcja zabudowy	Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m^2]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, zwiększone o 30% zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [m^2]	Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz położonych poza tymi obszarami, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy istniejącej [m^2]	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (E-F-G) [m^2]
A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**
9 967	mieszkaniowa (w zabudowie jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej)	55 m^2/os.	548 185	712 641	276 505	296 463	**+139 673**
	usługowa	40% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	219 274	285 056	34 536	86 973	**+163 547**
	produkcyjna	13% prognozowanej powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej	71 264	92 643	6 485	8 933	**+77 225**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tylko w przypadku, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), przewiduje się rozwój nowej zabudowy poza tymi obszarami. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w tabeli 15. stosunek ten jest dodatni dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej.

Zgodnie z przyjętym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej przyjęto, że jego wzrost będzie proporcjonalny do przyrostu powierzchni zabudowy mieszkaniowej, co wynika bezpośrednio z prognoz demograficznych. Należy jednak pamiętać, że oprócz czynników demograficznych, na zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową ma wpływ wiele innych czynników - środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych.

Zgodnie z obliczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy na terenach usługowych i produkcyjnych, na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.

Nie mniej jednak bardzo istotne jest, aby gmina posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy usługowej i produkcyjnej. Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność społeczeństwa to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Zapotrzebowanie na tereny usługowe i produkcyjne jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

12. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. infrastruktura techniczna. Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi oraz ustawą o finansach publicznych. Źródłami finansowania mogą być: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne, środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

W rozdziale 3 niniejszej analizy przekalkulowano nakłady, jakie gmina poniosła na realizację ww. zadań od 2019 r. oraz ich udział w wydatkach budżetowych ogółem w tym okresie. Na tej podstawie, a także uwzględniając wysokość wydatków budżetowych przewidzianych do 2025 r. w Wieloletniej Prognozie Finansowej, oszacowano najbardziej prawdopodobną wysokość nakładów, jakie Gmina będzie w stanie ponieść na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej [tabela 4].

Oszacowano, że prognozowane wydatki na ww. inwestycje w perspektywie 30-letniej wyniosą:

- ok. 132,22 mln na inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego,
- ok. 48,08 mln na inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się *„możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.”*

Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 6 ww. ustawy *„w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej”*.

Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową. Należy zatem zbadać możliwości sfinansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na niezagospodarowanych terenach, które w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę, w perspektywie 30-letniej.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych na terenie gminy jest rozbudowana w wystarczającym stopniu, aby obsłużyć obecne tereny zabudowane. Można przyjąć, że wszystkie tereny w zasięgu obszaru zabudowanego posiadają dostęp do drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne).

W celu zbadania zapotrzebowania na nową infrastrukturę komunikacyjną i techniczną należało określić orientacyjną długość poszczególnych sieci w przeliczeniu na jednostkę

powierzchni terenu zabudowanego. Posłużyły do tego uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których obliczono powierzchnię wybranych terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach oraz długość dróg obsługujących dany obszar. Na potrzeby analizy założono, że sieć wodno-kanalizacyjna zostanie wybudowana wzdłuż nowo powstałych dróg, zaś przyłącza do poszczególnych działek będą wykonywane na koszt właściciela lub inwestora. Wyniki zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 16 Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP (opracowanie własne)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	**Teren przeznaczony pod zabudowę w planie miejscowym**	**Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę [ha]**	**Długość dróg publicznych obsługujących dany teren [m]**	**Długość dróg publicznych obsługujących dany teren w przeliczeniu na jednostkę powierzchni terenu zabudowanego [m/ha]**
UCHWAŁA NR V/38/2019 RADY GMINY JABŁONNA z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna	JA PIV7MN	1,05	168	~160
	JA PIV12MN	0,69	78	~113
	CZ K VI 5 MN/U	1,23	233	~189
	CZ K VI 14 MN/U	0,79	66	~83
	W III 1 RM	2,60	475	~182
Uchwała Nr XXXV/272/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 1 lutego 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów – I etap	4MN,U	0,48	68	~141
	26RM	0,34	44	~129
	61MN	0,19	17	~89
	87MN	0,43	61	~141
Średni przelicznik:				**~136**

Na podstawie wydatków na inwestycje z zakresu dróg publicznych i sieci wodnokanalizacyjnej, jakie Gmina ponosiła w ostatnich latach r. obliczono, że:

- koszt realizacji 1 km drogi publicznej wynosi średnio ok. 2 000 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej wynosi średnio ok. 300 000 zł,
- koszt realizacji 1 km sieci kanalizacyjnej wynosi średnio ok. 600 000 zł.

W analizie wskazano zapotrzebowanie na ok. 173,9 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakładając, że wszystkie nowo wyznaczone tereny będą pozbawione dostępu do drogi publicznej i przyjmując wskaźnik długości dróg publicznych w przeliczeniu na 1 ha terenu zabudowanego obliczono, że na terenach tych należało będzie zrealizować ok. 23,6 km dróg. Zakładając, że w liniach rozgraniczających tych dróg

zrealizowana zostanie również sieć wodociągowa i kanalizacyjna, koszt inwestycji z zakresu budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej na tych terenach wyniesie ok. 68,4 mln zł.

Analizując szacowane koszty na rozbudowę dróg na terenie gminy do 2051 r. (nawet przy założeniu, że większość tej kwoty zostanie przeznaczona na remonty i utrzymanie dróg istniejących), gmina będzie w stanie sfinansować inwestycje z zakresu układu komunikacyjnego na obszarach przeznaczonych do zabudowy. Podobnie sytuacja wygląda z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ szacowane środki na jej rozbudowę również będą wystarczające.

Należy ponadto pamiętać, że przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką gminy, wiąże się nie tylko z wydatkami gminy, ale również dochodami, wynikającymi z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna - po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

13. WYNIK ANALIZY

Zgodnie z obliczoną chłonnością niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospdoarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, przeprowadzone analizy demograficzne, społeczne i ekonomiczne oraz analizą możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uznano za zasadne.

Na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium, opracowywanej na podstawie uchwały Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna pod zabudowę przeznaczono łącznie 26,9 ha, z czego w dotychczas obowiązującym Studium 24,4 ha stanowiło tereny już przeznaczone pod zabudowę (tereny usług komercyjnych i publicznych, tereny usług z możliwością wzbogacenia o obiekty przemysłowe oraz tereny przemysłowe z możliwością wzbogacenia o obiekty usługowe).

W granicach zmiany Studium opracowywanej na podstawie uchwały Nr /278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna pod zabudowę przeznaczono łącznie 183,5 ha, z czego w dotychczas obowiązującym Studium 116,9 ha stanowiło tereny już przeznaczone pod zabudowę (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej, tereny usług komercyjnych i publicznych, tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłu, rzemiosła, składów i baz , tereny zieleni parkowej z obiektami niewielkich usług publicznych i komercyjnych).

Spośród ww. łacznej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zmianie Studium dodano łącznie ok. 66,6 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 7,8 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 4,3 ha – tereny zabudowy mieszkaniowe i letniskowej,
- 1,2 ha – tereny zabudowy usługowej,
- 42,3 ha – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 6,0 ha – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- 0,9 ha – tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji,
- 4,1 ha – tereny zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną.

Wartość ta nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej (przyjmując uśrednione wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych funkcji – te, które przyjęto przy liczeniu chłonności luk w zabudowie i terenów niezabudowanych z MPZP), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

14. SPIS TABEL I ILUSTRACJI

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne)..... 24
Rysunek 2. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej dla gminy Jabłonna (opracowanie własne) 27
Rysunek 3. Luki w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne)..... 28
Rysunek 4. Obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne) 31
Rysunek 5. Obszary niezagospodarowane, które zostały przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne)..... 32

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1. Liczba ludności w gminie Jabłonna w latach 1995-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS)..... 5
Wykres 2. Liczba urodzeń i zgonów w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie BDL GUS) 6
Wykres 3. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji liniowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS)..... 7
Wykres 4. Liczba ludności gminy Jabłonna w latach 1995 – 2021 - linia trendu wyznaczona przy użyciu funkcji wielomianowej (opracowanie własne, na podstawie BDL GUS) 7

SPIS TABEL:

Tabela 1. Zestawienie wydatków budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)..... 9
Tabela 2. Zestawienie dochodów budżetowych w gminie Jabłonna w latach 2016-2021 (opracowanie własne, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego)..... 10
Tabela 3. Zestawienie wydatków na budowę i przebudowę dróg gminnych oraz na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną w latach 2019-2021 w gminie Jabłonna (opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Jabłonna oraz BDL GUS) 14
Tabela 4. Prognoza wydatków na inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w gminie Jabłonna do 2051 r.(opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Jabłonna lata 2022-2025 oraz danych BDL GUS)..... 16
Tabela 5. Podmioty gospodarki narodowej według sektorów własnościowych (opracowanie własne na podstawie danych GUS) 19
Tabela 6. Podmioty gospodarki narodowej wg. sekcji PKD – sektor prywatny (opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... 19
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej według wielkości (opracowanie własne na podstawie danych GUS) 20
Tabela 8. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane i wyrejestrowane z rejestru REGON według sektorów własnościowych w latach 2016-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)..... 20
Tabela 9.Podmioty gospodarki narodowej - podstawowe wskaźniki (opracowanie własne na podstawie danych GUS) 21
Tabela 10. Powierzchnia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wraz z lukami w zabudowie na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne)..... 26
Tabela 11. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Jabłonna (opracowanie własne)..... 29
Tabela 12.Tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych i stopień realizacji zapisów planów miejscowych (opracowanie własne) 30
Tabela 13.Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Jabłonna (opracowanie własne) 36

Tabela 14.Chłonność terenów niezabudowanych położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę (opracowanie własne)..... 38
Tabela 15.Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Jabłonna w podziale na funkcje zabudowy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (opracowanie własne)..... 43
Tabela 16 Długość dróg publicznych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP (opracowanie własne)..... 46

BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Ul. Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl
NIP: 712-100-82-86 REGON: 43055202 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.

EM spółka z o.o.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

Tekst jednolity

(zawierający zmianę sporządzoną w związku z podjętą Uchwałą Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna)

(zawierający zmianę sporządzoną w związku z podjętą Uchwałą Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna)

Załącznik Nr 1
Do uchwały Nr XLII/317/2018
Rady Gminy Jabłonna z dnia 16.10.2018 r.

Załącznik
Do uchwały Nr LV/428/2024
Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.

Załącznik
Do uchwały Nr III/12/2024
Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.

Jabłonna - październik 2018 / listopad 2023 / czerwiec 2024

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna

Przyjętego Uchwałą nr XXII/136/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005

GŁÓWNY PROJEKTANT	– *mgr inż. Arch. Elżbieta Mącik*
– tok formalno – prawny	– *mgr Izabela Chyła*
– komunikacja	– *mgr inż. Tadeusz Laskowski*
– inżynieria sanitarna	– *mgr inż. Edward Pomorski*
– elektroenergetyka i telekomunikacja	– *inż. Jerzy Żaliński*
– ochrona i kształtowanie środowiska	– *mgr Piotr Sempliński*
– opracowanie graficzne	- *techn. Jolanta Gajos*
– opracowanie komputerowe	– *techn. Marek Purc*

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna

Przyjętego Uchwałą Nr XLII/317/2018 Rady Gminy Jabłonna z dnia 16.10.2018r.

GŁÓWNY PROJEKTANT	– *mgr inż. Arch. Elżbieta Mącik*
Zespół autorski	– *mgr inż. arch. Monika Ozimek*
	– *mgr inż. arch. Iwona Milewska*
	– *mgr inż. arch. Ewelina Maliborska*
	– *mgr inż. arch. Bartłomiej Tymosiak*
	– *mgr Rafał Kołtyś*

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjętej Uchwałą Nr LV/428/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.

(sporządzone w związku z podjętą Uchwałą Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna)

- *mgr inż. Beata Zalewska – kierownik zespołu*
- *inż. Natalia Łuczkiewicz*
- *mgr Michał Pyra*
- *mgr inż. Łukasz Stęplewski*

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjętej Uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.

(sporządzone w związku z podjętą Uchwałą Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna)

- *mgr inż. Beata Zalewska – kierownik zespołu*
- *inż. Natalia Łuczkiewicz*
- *mgr Michał Pyra*
- *mgr inż. Łukasz Stęplewski*

SPIS TREŚCI:

Część tekstowa

1. INFORMACJE OGÓLNE..... 8
1.1 Podstawa opracowania..... 8
1.2 Cel i zakres opracowania..... 8
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU..... 12
2.1 Uwarunkowania ponadlokalne..... 12
2.2 Demografia..... 13
2.3. Sytuacja społeczna gminy..... 13
2.4. Zatrudnienie i bezrobocie na terenie gminy..... 14
2.5. Uwarunkowania przyrodnicze..... 14
2.5.1. Położenie geograficzne..... 14
2.5.2. Położenie gminy w regionalnym systemie obszarów chronionych..... 15
2.5.3. Położenie gminy w systemie ochrony wód..... 16
2.5.4. Ogólna Charakterystyka środowiska przyrodniczego..... 16
2.5.4.1. Zarys budowy geologicznej i rzeźby terenu..... 16
2.5.4.2. Klimat..... 18
2.5.4.3. Wody..... 20
2.5.4.4. Gleby..... 24
2.5.4.5. Surowce mineralne..... 27
2.5.4.6. Charakterystyka biotyczna elementów środowiska przyrodniczego..... 28
2.5.5. Obszary i obiekty chronione..... 30
2.5.6. Ocena stanu sanitarnego środowiska..... 39
2.5.7. Ocena odporności środowiska na degradację..... 41
2.5.8. Ocena fizjograficznych warunków rozwoju gminy..... 44
2.5.9. Ocena dotychczasowego rozwoju gminy na tle uwarunkowań przyrodniczych i zasobów środowiska przyrodniczego..... 46
2.6. **Użytkowanie terenu gminy..... 48**
2.7. Uwarunkowania kulturowe..... 50
2.7.1. Najstarsze ślady osadnictwa..... 50
2.7.2. Historyczne trakty i współczesna sieć drożna..... 52
2.7.3. Osadnictwo późnośredniowieczne - geneza współczesnej sieci osiedleńczej..... 53
2.7.4. Architektura rezydencjonalna i zieleń komponowana..... 54
2.7.5. Architektura municypalna..... 56
2.7.6. Architektura sakralna..... 56
2.7.7. Zabytki techniki..... 57
2.7.8. Ruralistyka..... 58
2.7.9. Cmentarze, groby wojenne i mogiły..... 59
2.8. Fizjonomia gminy..... 61
2.9. Charakterystyka istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej... 61
2.10. Elementy programowe rozwoju gminy..... 62
2.10.1. Mieszkalnictwo..... 62

2.10.2. Usługi..... 64
2.10.2.1. Usługi oświaty..... 66
2.10.2.2. Służba zdrowia..... 67
2.10.2.3. Kultura..... 67
2.10.2.4. Turystyka i rekreacja..... 67
2.10.2.5. Handel..... 68
2.10.3. Administracja i usługi gminne..... 68
2.10.4. Rolnictwo..... 68
2.10.5. Podmioty gospodarcze na terenie gminy..... 69
2.11. System transportowy..... 72
2.11.1. Komunikacja drogowa..... 72
2.11.1.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 72
2.11.1.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego..... 73
2.11.1.3. Główne cele dla rozwoju komunikacji drogowej..... 73
2.11.2. Komunikacja publiczna..... 74
2.11.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 74
2.11.2.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji publicznej..... 74
2.11.3. Techniczne zaplecze motoryzacji..... 74
2.11.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 74
2.11.3.2. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 75
2.12. Systemy infrastruktury technicznej..... 75
2.12.1. Elektroenergetyka..... 75
2.12.1.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 75
2.12.1.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego..... 76
2.12.2. Telekomunikacja..... 76
2.12.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 76
2.12.2.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego..... 76
2.12.3. Zaopatrzenie w wodę..... 76
2.12.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 76
2.12.3.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego..... 81
2.12.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych..... 82
2.12.4.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 82
2.12.4.2. Wnioski wynikające z oceny stanu systemu gospodarki ściekowej w gminie..... 83
2.12.5. Gospodarka cieplna i gazyfikacja..... 84
2.12.5.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 84
2.12.5.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego..... 85
2.12.6. Gospodarka odpadami..... 85
2.12.6.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju..... 85
2.13. Możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy 85
2.14. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę..... 86
2.14.1.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowa zabudowę..... 86
2.14.1.2. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej..... 86
2.14.1.3. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż

wymienione w poprzednim punkcie..... 86

2.14.1.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 2.14.1. – 2.14.3.... 87

2a. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA (przyjętą uchwałą Nr LV/428/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.) 88

2b. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA (przyjętą uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.) 99

3. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY..... 117

3.1. Cele rozwoju..... 117
3.1.1. Cel generalny..... 117
3.1.2. Cele szczegółowe..... 117
3.2. Dziedziny działań strategicznych..... 117
3.3. Wnioski z analiz i materiałów wejściowych..... 119

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..... 120

5. POLITYKA PRZESTRZENNA..... 121
5.1. Główne czynniki rozwojowe i przekształceń..... 121
5.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna..... 121
5.2.1. Droga wojewódzka nr 835..... 121
5.2.2. Nowe elementy struktury przestrzennej gminy..... 122
5.2.2.1. Układ osadniczy..... 123
5.2.2.2. Obszary aktywności gospodarczej..... 126
5.2.2.3. Obszary o funkcji rekreacyjnej..... 126
5.2a. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna (przyjętą uchwałą Nr LV/428/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.)..... 128
5.2b. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna (przyjętą uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.)..... 139
5.3. Polityka strefowa 163
5.4. Główne zasady polityki przestrzennej 164
5.4.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz ograniczeń przestrzennych..... 164
5.4.2. Zasady ochrony i realizacji zagospodarowania przestrzennego 165
5.4.3. Podstawowe zasady zagospodarowania..... 167
5.4.3.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego..... 167
5.4.3.2. Ochrona środowiska kulturowego..... 177

5.4.3.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 188
5.4.3.4. System transportowy 191
5.4.3.5. Infrastruktura techniczna 193

6. WNIOSKI DO AKTUALIZACJI PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 202

7. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM PROJEKTEM ZMIANY STUDIUM..... 103

7a. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR LV/428/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R. 206

7b. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R. 207

CZĘŚĆ GRAFICZNA

Plansze diagnostyczne i analityczne:

1.1. Wartości kulturowe 1:25 000.
1.2. Waloryzacja przestrzeni - system przyrodniczy 1:25 000.

Kierunki rozwoju.

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – plansza podstawowa (rysunek jednolity) 1:10 000.
2. Komunikacja i kategoryzacja dróg 1:25 000.
3. Infrastruktura techniczna – system wodociągowy i kanalizacji sanitarnej 1: 25 000.
4. Infrastruktura techniczna – system gazowniczy 1: 25 000
5. Infrastruktura techniczna – elektroenergetyka i telekomunikacja 1: 25 000

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Podstawa opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna opracowane jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zmiana Studium opracowana w związku z podjętą Uchwałą Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405). Z uwagi na zmianę Studium sporządzaną w zasięgu granic określonych w ww. uchwale, w tekście jednolitym zaktualizowano podstawy prawne które dotyczą jedynie terenów przedmiotowej zmiany.

Zmiana Studium opracowana w związku z podjętą Uchwałą Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405). Z uwagi na zmianę Studium sporządzaną w zasięgu granic określonych w ww. uchwale, w tekście jednolitym zaktualizowano podstawy prawne które dotyczą jedynie terenów przedmiotowej zmiany.

1.2 Cel i zakres opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym elementem planistycznym określającym uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej w obszarze gminy. Uwzględnia ono rozwiązania przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Zawarte w studium ustalenia mają charakter wiążących rekomendacji dla administracji samorządowej przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania jest uzyskanie podstawowego narzędzia do prowadzenia polityki przestrzennej i rozwoju społeczno-gospodarczego gminy w zakresie ładu przestrzennego,

komunikacji, infrastruktury technicznej, a w szczególności w oparciu o diagnozę stanu istniejącego:

- określenie uwarunkowań rozwoju;
- określenie kierunków rozwoju przestrzennego;
- określenie zasad polityki przestrzennej;
- określenie zasad i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej;
- określenie obszarów dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- stworzenie podstawy do budowy systemu informacji przestrzennej;
- stworzenie podstawy do negocjacji warunków wprowadzenia programów wojewódzkich i rządowych;
- stworzenie narzędzia do promocji i podejmowania bieżących decyzji administracyjnych.

Studium nie jest przepisem gminnym, a uchwalone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego będą realizowane poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest natomiast obligatoryjnym wielobranżowym opracowaniem, uwzględniającym długofalowe zamierzenia, określającym kierunki przemian przestrzennych i infrastruktury technicznej na obszarze całej gminy.

Metoda opracowania studium powstała na podstawie analizy metod opracowywania studium dla innych porównywalnych gmin. Metoda jest pochodną długoletnich doświadczeń planistycznych i znajomości problemów gminy przez zespół opracowujący studium oraz osoby współpracujące ze strony Urzędu Gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uwzględnia uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,

- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych.
- audytu krajobrazowego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna ustala:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest wskazane,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki województwa
- obszary na których rozmieszczane byłyby urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (w niektórych przypadkach tożsame z terenami aktywności gospodarczej)
- obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
- obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze gminy Jabłonna nie wyznaczono:

- obszarów zagrożenia powodzią
- obszarów wymagających przekształceń rehabilitacji, rekultywacji lub re mediacji, oraz obszarów zdegradowanych
- obszarów na których mogą być sytuowane obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2

Studium stanowi podstawowe narzędzie strategiczne stanowiące pierwszy poziom planowania gminy. Będąc podstawowym instrumentem gospodarki przestrzennej Studium umożliwia poprawne opracowanie i prowadzenie programów operacyjnych gminy jak: program gospodarki gruntami, program inwestycji publicznych, program aktywizacji obszarów strategicznych, program promocji gminy. W studium jest określony system planowania na poziomie gminy, zarówno pod względem zależności i uwarunkowań wynikających ze strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, rejestru zadań wojewódzkich jak i powiązań z innymi dokumentami o charakterze gminnym.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

2.1. Uwarunkowania ponadlokalne

Gmina Jabłonna jest jedną z gmin otaczających Lublin stanowiących część obszaru metropolitalnego miasta Lublina, zaś miejscowość Jabłonna - Majątek pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka o charakterze lokalnym. Stąd układ sieci osadniczej wymaga dostosowania do zmniejszającej się liczby ludności rolniczej i wzrostu zapotrzebowania na rozwój strefy usługowej. Biorąc pod uwagę powyższe niezbędne jest pogodzenie gospodarki rolnej z potrzebami mieszkalnictwa dla ludności nierolniczej w zakresie ustalenia wielkości tego programu i jego obsługi systemami infrastruktury technicznej.
W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wyznaczono w obszarze gminy Jabłonna strefy urbanizacji i przedsiębiorczości, tzw. pasma wzmożonej aktywności gospodarczej. Wzdłuż szlaku drogowego z Lublina do Przeworska przebiega uzupełniające pasmo aktywności gospodarczej o znaczeniu międzyregionalnym. Obowiązuje w nim zasada dostosowania rodzaju inwestycji i stopnia ich koncentracji do wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

W wyniku bliskości centrum aglomeracji jakim jest Lublin – Jabłonna jest gminą położoną w strefie przekształceń w wyniku presji urbanizacyjnej Lublina. Z uwagi na korzystne położenie w stosunku do ośrodka wojewódzkiego oraz przewagi gleb wysokich klas (przewaga III klasy) opracowania urbanistyczne wyższego rzędu jako główną funkcję gminy ustalają rolnictwo. Gmina Jabłonna położona jest w I głównym rejonie produkcji żywności południowego obszaru rolniczego województwa lubelskiego wskazanego do intensyfikacji produkcji rolnej. Istotne znaczenie ma przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy oraz ochrona terenów o wysokiej bonitacji gleb położonych w strefie żywicielskiej metropolii. Dodatkowe kierunki rozwoju gminy to usługi i budownictwo.

Obok głównej funkcji rolniczej, funkcją drugorzędną jest rekreacja i wypoczynek. Walory kulturowe i krajobrazowe gminy Jabłonna, a także bliskość miasta Lublina stwarzają dogodne warunki do rozwoju funkcji wypoczynkowej i obsługi ruchu turystycznego dla mieszkańców Lublina. Gmina znajduje się w strefie zrównoważonego rozwoju turystyki,

w której kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju tej funkcji powinno stanowić jeden z podstawowych kierunków działań promocyjnych.

W stosunku do obecnego stanu terenów leśnych – z uwagi na wysokie klasy gleb nie zakłada się zwiększenia powierzchni zalesionej. Lasy w gminie zakwalifikowane zostały jako lasy ochronne i zagospodarowanie ich powinno ten stan rzeczy uwzględniać.

2.2. Demografia

Dane dotyczące sytuacji demograficznej na terenie gminy Jabłonna oraz prognozowanej liczby ludności zostały przedstawione w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale *2. Analiza demograficzna.*

Dane dotyczące sytuacji demograficznej na terenie gminy Jabłonna oraz prognozowanej liczby ludności zostały przedstawione w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale *2. Analiza demograficzna.*

2.3. Sytuacja społeczna gminy

Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna zawiera dane i materiały charakteryzujące poziom, standardy i warunki życia w gminie. Poniżej podano wnioski i zalecenia z tego opracowania.

WNIOSKI I ZALECENIA

- Prognozowany wzrost liczby ludności (do 5 – 8 lat) na terenie gminy nie wpłynie na konieczność budowy, bądź rozbudowy obecnie funkcjonujących obiektów usług oświaty. Istniejące na terenie gminy Jabłonna szkoły podstawowe, w związku ze spadkiem liczby uczniów, posiadają możliwość utworzenia dodatkowych 3–4 oddziałów, umożliwiających nauczanie dla około 80 dzieci.
- Znaczna cześć osób pracujących w sąsiadujących gminach, przewozi dzieci do przedszkoli i punktów przedszkolnych tam zlokalizowanych. Dalszy wzrost liczby mieszkańców na terenie gminy, wymusi w przyszłości na władzach gminy rozwój przedszkoli i może zaistnieć konieczność utworzenia dodatkowych przedszkoli na przestrzeni kolejnych 30 lat, które będą w stanie pomieścić w sumie do 180 dzieci.

2.4. Zatrudnienie i bezrobocie na terenie gminy

Liczba osób bezrobotnych w latach 2010–2015 cechowała się nieregularnymi wzrostami i spadkami. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat utrzymywała się na stałym poziomie 12,5%. Udział osób bezrobotnych w liczbie mieszkańców ogółem w roku 2015 wyniósł 12,5%, i był najniższy w analizowanym okresie, za wyjątkiem wartości na rok 2010, która wyniosła 12%. Analizując trend w zmianach odsetku bezrobocia w gminie Jabłonna na przestrzeni ostatnich lat można przypuszczać, iż bezrobocie na terenie gminy będzie systematycznie malało, do przewidywanej wartości około 7,5% w roku 2047.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie na terenie gminy Jabłonna w latach 2002 – 2015 cechowało się systematycznym, dynamicznym wzrostem, wzrastając w stosunku do 2002 roku niemal dwukrotnie. Pozostaje jednak wciąż niższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Polsce i województwie lubelskim.

WNIOSKI I ZALECENIA

- Spadek bezrobocia na terenie gminy odnotowywany od kilku lat, spowodowany jest głównie poprzez wzrost liczby nowych miejsc pracy na terenie Świdnika i Lublina. Należy również zauważyć że na spadek bezrobocia w gminie ma wpływ wzrost liczby podmiotów działających na terenie gminy oraz osób prowadzących działalność gospodarczą jednoosobową.
- Głównym źródłem utrzymania mieszkańców gminy jest sektor rolniczy. Jego udział w ciągu ostatnich 10 lat wzrósł o 8,6%. Powolny wzrost cechuje też udział sektora przemysłowego. Należy przepuszczać ze znaczenie rolnictwa w gospodarce gminy w ciągu następnych lat będzie wciąż wzrastać, a liczba osób utrzymująca się jedynie z gospodarstwa rolnego będzie powoli rosnąć ze względu na warunki naturalne gminy.
- Gmina Jabłonna posiada korzystną strukturę ludności wg grup ekonomicznych. Pomimo obserwowanego od kilku lat zjawiska starzenia się mieszkańców, udział osób w wieku produkcyjnym rok do roku wzrasta, natomiast liczba osób w wieku przedprodukcyjnym podobnie jak w całej Polsce charakteryzuje się spadkiem.

2.5. Uwarunkowania przyrodnicze

2.5.1. Położenie geograficzne

Gmina Jabłonna, wg regionalizacji fizycznogeograficznej opracowanej przez J. Kondrackiego i A. Rychlinga, leży w całości w jednostce fizjograficznej zwanej Wyniosłością Giełczewską (343.17). Wraz z innymi jednostkami współtworzy Wyżynę

Lubelską. Wyniosłość Giełczewska jest najwyższą, środkową częścią Wyżyny Lubelskiej z kulminacją w Bożym Darze (306 m n.p.m.). Od północy przechodzi bez wyraźnej granicy w Płaskowyż Świdnicki, na wschodzie granicą jest dolina Wieprza, na zachodzie dolina Bystrzycy, a od południa granicę stanowi Padół Zamojski, którym płynie do Wieprza rzeka Por. Wyniosłość Giełczewska jest najbardziej zwartą częścią Wyżyny i w sposób zasadniczy różni się od sąsiednich mezoregionów. Przynależność gminy do jednej jednostki taksonomicznej świadczy o jej zwartości przyrodniczej i krajobrazowej. Posiada ona wszystkie przewodnie cechy mezoregionu.

Uwarunkowania przyrodnicze Wyniosłości Giełczewskiej, oceniane dla potrzeb rozwoju przestrzennego gminy Jabłonna, wynikają z fizjonomii krajobrazu, będącego syntezą ukształtowania terenu, nagromadzonych zasobów i walorów przyrody oraz jego pokrycia antropogenicznego.

2.5.2. Położenie gminy w regionalnym systemie obszarów chronionych

Gmina nie posiada wybitnych walorów przyrodniczych, kwalifikujących ją do objęcia ochroną przez Sieć Ekologiczną ECONET-PL. Na terenie gminy znajdują się obszary Natura 2000: „Chmiel" (PLH060001) o pow. 25,77 ha oraz „Olszanka" (PLH060012) o zasięgu 10,97 ha, położonych w południowo–wschodniej części gminy Jabłonna. Także w południowo – wschodniej części gminy Jabłonna wyznaczone zostały formy ochrony przyrody – Rezerwat Chmiel, (rezerwat leśny o pow. 25,7 ha), Rezerwat Olszanka (rezerwat leśny, fitocenotyczny o pow. 8,75 ha), powołane w dniu 01. 06. 1983 r. (M. P. z 1983 r. Nr 16, poz. 91). Oprócz tego, na terenie gminy znajdują się 3 pomniki przyrody – głaz narzutowy, dąb szypułkowy (o obwodzie pnia 570 cm i wysokości 24 m); buk pospolity (o obwodzie pnia 360 cm i wysokości 24 m). Natomiast w regionalnym systemie obszarów chronionych województwa lubelskiego odgrywa zasadnicza rolę, ponieważ południowo-wschodnia część gminy o powierzchni 14,4 km^2 (około 11% pow. gminy) objęta została prawną formą ochrony przyrody (na mocy ustawy o ochronie przyrody) w postaci Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. Park od zachodu otacza strefa ochronna (otulina) o pow. 33,3 km^2 (25,4 % powierzchni gminy). Pozostała, zachodnia część gminy, włączona została do Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.. Na terenie gminy obejmuje on powierzchnię 83,3 km ^{2}, co stanowi 63,6 % powierzchni gminy Jabłonna. Zasadniczym elementem drożności ekologicznej jest dolina

Czerniejówki.

Z powyższego wynika, iż cały obszar gminy Jabłonna podlega ochronie prawnej o zróżnicowanych rygorach ochronnych w zależności od formy ochrony.

2.5.3. Położenie gminy w systemie ochrony wód

W celu zapewnienia właściwej ochrony wód podziemnych, zarówno pod względem jakościowym jak i ilościowym, wydzielono na terenie kraju tzw. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. Jeden ze 180 zbiorników na terenie kraju zlokalizowany został na terenie województwa lubelskiego. Jest to zbiornik kredowy o nazwie Niecka Lubelska. W obrębie zbiornika lubelskiego (nr 406) wydzielono obszary najwyższej ochrony (ONO).

Jednym z nich jest obszar zlewni Bystrzycy i Stawka, w obrębie którego leży gmina Jabłonna. Przynależność do obszaru najwyższej ochrony wód obliguje władze gminy do szczególnej dbałości o jakość zasobów wód podziemnych, niezależnie od tego, iż jest to forma ochrony planistycznej.

Głównym motywem wydzielenia Niecki Lubelskiej, a w niej obszarów ONO i OWO była potrzeba ochrony zasobów wód podziemnych z uwagi na słabą izolację lub jej brak osadów wodonośnych.

Warto podkreślić, iż gmina Jabłonna leży również na obszarze zlewni chronionych Bystrzycy i Stawka.

2.5.4. Ogólna Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Charakterystyka abiotycznych elementów środowiska przyrodniczego

2.5.4.1. Zarys budowy geologicznej i rzeźby terenu

W budowie geologicznej obszaru występują wszystkie formacje geologiczne od paleozoiku do kenozoiku. Dla potrzeb planowania przestrzennego nie ma najmniejszego znaczenia ani prekambryjski masyw krystaliczny płyty wschodnioeuropejskiej ani młodsze, przykrywające go, utwory paleozoiczne, stanowiące zręby budowy geologicznej obszaru. Warto tylko wspomnieć, iż w podłożu paleozoicznym dominują osady dewonu i karbonu lubelskiego basenu węglowego. Wśród osadów karbonu istotne znaczenie posiadają tzw. warstwy lubelskie (westfal) z pokładami węgla kamiennego. Gmina Jabłonna leży jednak poza granicą udokumentowanych zasobów węgla kamiennego, na styku z zachodnią granicą tzw. Lubelskiego Zagłębia Węglowego.

Pokrywę mezozoiczną budują skały osadowe, a wśród nich węglanowe osady kredy dolnej i potężna seria skał węglanowych i węglonowo-krzemionkowych górnej kredy. Te ostatnie należące do górnego mastrychtu reprezentowane są przez miękkie skały typu kredy piszącej z udziałem gez, a także margle, wapienie margliste różne odmiany opok. W części stropowej mastrychtu dominują opoki w przewarstwieniami wapieni i margli. Odgrywają one istotna rolę w krajobrazie gminy, ponieważ ukazują się na powierzchni terenu w stromych zboczach dolin Czerniejówki i Kosarzewki, a także lokalnie na obszarach wierzchowinowych pomiędzy Bystrzycą i Czerniejówką.

Na osadach górnego mastrychtu zalęgają trzeciorzędowe skały paleocenu (kenozoik) o sumarycznej miąższości (w obrębie wzgórz ostańcowych okolic Piotrkowa) od 34 do 65m. Dominują tu gezy. Mniejszy udział mają opoki z przewarstwieniami wapieni i margli.

Te ostatnie są przykryte żółtoszarymi gezami marglistymi i krzemionkowymi z wkładkami szarych wapieni obejmujące serie tzw. siwaka. Skały ukazują się na powierzchni terenu międzyrzecza Czerniejówki, Giełczwi i górnej Kosarzewki.

W rejonie Góry Piotrkowskiej i wzgórz ostańcowych w miejscowości Chmiel Pierwszy na osadach paleocenu zalegają skały oligocenu wykształcone w postaci zielonkawo-brunatnych iłów i mułków oraz piaski kwarcowe z wkładkami mułków piaszczystych zaliczane do osadów miocenu. Ich miąższość nie przekracza 10 m.

Osady czwartorzędowe, przykrywające starsze podłoże kredowe, i trzeciorzędowe mają zmienną miąższość. Na obszarach wierzchowinowych zalegają pokrywą jednometrowej grubości lub zredukowane są do zera i odsłaniają kredowo-paleoceńskie skały podłoża. W dolinach rzecznych, głównie Czerniejówki, występują osady najmłodsze, holoceńskie, wykształcone w postaci piasków drobnoziarnistych i pylastych, namuły rzeczne, torfy oraz mady piaszczysto-pylaste. Ich miąższość waha się w granicach 1 – 2 m.

Ukształtowanie terenu jest odzwierciedleniem budowy geologicznej. Już sama przynależność gminy do mezoregionu Wyniosłość Giełczewska świadczy o małym urozmaiceniu form rzeźby terenu. Cechą charakterystyczną są faliste poziomy zrównań, z których wyrastają wzgórza ostańcowe (Góra Piotrkowska, ostańce w rejonie miejscowości Chmiel).Obszary wierzchowinowe rozcinają liczne suche doliny o przebiegu zbliżonym do równoleżnikowego, dla których bazą erozyją jest dolina Czerniejówki głęboko wcięta w podłoże. Długość suchych dolin, czasami rozkrzewionych w górnych

odcinkach, osiąga nawet kilka kilometrów. Zasadniczą osią morfologiczną terenu jest dolina Czerniejówki o stosunkowo wąskim dnie i asymetrycznych zboczach.

Duże zróżnicowanie hipsometryczne obszaru gminy wynika ze znacznych różnic wysokości względnych pomiędzy dnami dolin rzecznych a ostańcami. Różnice względne osiągają (pomiędzy dnem doliny Czerniejówki w pobliżu ujścia Skrzyniczanki a Górą Piotrkowską) około 100 m, podczas gdy na pozostałych obszarach gminy wahają się w granicach 40 – 60 m. Wysokości bezwzględne rosną w kierunku południowym. Spadki terenu wahają się w granicach 5 % na obszarach wierzchowinowych a na zboczach dolin rzecznych (głównie Czerniejówki) i suchych dolin dochodzą do ponad 20%. Wobec czego, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego znaczące powierzchnie obszaru gminy zagrożone są erozją. Duże spadki osiągają również stoki ostańców. Z uwagi na niemal południkowy przebieg doliny Czerniejówki, na obszarze gminy przeważają tereny o ekspozycji wschodniej i zachodniej. Taką zasadę zaburzają wzgórza ostańcowe o mniej lub bardziej regularnym kształcie zbliżonym do stożka.

W podsumowaniu warto podkreślić iż ukształtowanie terenu poza walorami faunistyczo-florystycznymi było podstawą nadania terenom gminy obowiązujących form ochrony prawnej tj. parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu. Walory krajobrazowe gminy podlegają więc różnym rygorom ochronnym. Owe rygory stanowią podstawę dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planach zagospodarowania przestrzennego.

2.5.4.2. Klimat

Charakterystykę klimatu opracowano na podstawie danych pochodzących z Obserwatorium Meteorologicznego UMCS z wielolecia 1951-1995. Dane, te w odniesieniu do potrzeb planowania przestrzennego można uznać za względnie reprezentatywne również dla gminy Jabłonna.

Obszar miasta Lublina, jak również i gminy Jabłonna, w podziale klimatycznym Zinkiewiczów (1975), zaliczany jest do lubelsko-chełmskiej dziedziny klimatycznej. Decydującą rolę w kształtowaniu pogody w tym obszarze odgrywają przeważające masy powietrza polarnomorskiego i kontynentalnego. W ogólnej cyrkulacji stanowią one aż 90% wszystkich mas powietrza napływających nad teren gminy. Obszar Lubelszczyzny leży w strefie ścierania się wpływów klimatu morskiego

i kontynentalnego z dominacją cyrkulacji polarno-morskiej. Konsekwencją takiego położenia jest duża zmienność stanów pogody. Cyrkulacja atmosferyczna na Lubelszczyźnie wykazuje charakterystyczny przebieg roczny. W listopadzie i grudniu dominuje cyrkulacja zachodnia, głównie cyklonalna. Zimą zaznacza się udział spływu mas powietrza z kierunku południowego i południowo-wschodniego. W okresie wiosny i połowy lata (od kwietnia do sierpnia) wzrasta częstość adwekcji powietrza z północy oraz wzrasta częstość sytuacji antycyklonalnych. We wrześniu i październiku przeważa zachodni kierunek adwekcji, głównie w układzie antycyklonalnym.

Na zmienność warunków pogodowych największy wpływ mają fronty atmosferyczne. Średnio w roku nad Lublinem notuje się 134 fronty. Oznacza to, iż co 3 dzień jest dniem z frontem. Najwięcej dni z pogodą frontową występuje w grudniu i listopadzie, a najmniej w czerwcu i sierpniu.

Pod względem anemologicznym, w skali rocznej, istnieje wyraźna przewaga wiatru z sektora zachodniego (SW, W, NW, łącznie ponad 40% częstości). Najrzadziej notuje się wiatry z kierunku północno-wschodniego i północnego. Średnia prędkość wiatru w Lublinie wynosi 2,5 m/s.

Średnia roczna temperatura powietrza w Lublinie w latach 1951-1995 wyniosła 8,1°C. Najzimniejszymi latami w tym okresie był rok 1956 i 1985, a najcieplejszym rok 1983. Średnia temperatura półrocza zimowego wynosiła 1,20°C, a półrocza letniego (V-X) 14,9°C. W przebiegu rocznym najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą18,7°C, a najchłodniejszym styczeń ze średnią temperaturą – 3°C. Okres wegetacyjny (ze średnią dobową temperaturą powyżej 5°C) trwa 210-220 dni w roku. Bardzo niekorzystną cechą klimatu dla wegetacji roślin są przymrozki wiosenne i jesienne. Nasilenie ich przypada na koniec kwietnia i początek maja. W przebiegu rocznym najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średniątemperaturą18,7°C, a najchłodniejszym styczeń ze średnią temperaturą – 3°C.

Średnia roczna suma opadów waha się w granicach 600 mm. Wyraźna jest przewaga opadów letnich nad zimowymi. Największe nasilenie opadów występuje w miesiącach letnich (220 mm) z maksimum w czerwcu i sierpniu (po około 70 mm) i lipcu około 80 mm. Najniższe opady występują w styczniu i lutym (około 25 mm). Czas zalegania pokrywy śnieżnej wynosi średnio 80 dni w roku. Roczna zmienność opadów jest bardzo duża. Najobfitszy był rok 1974 (900 mm) a najuboższymi w opady lata 1976

i 1982 po 450 mm.

Roczne maksimum usłonecznienia występuje w czerwcu 219,9 godziny, minimum w grudniu 31,5 godziny. Najbardziej usłonecznioną porą roku jest lato 624,8 godziny, a najmniej zima 128,2 godziny. Charakterystyczna jest znaczna przewaga usłonecznienia wiosennego 437 godzin nad usłonecznieniem jesiennym 298,5 godziny. Roczny przebieg zachmurzenia przedstawia się w sposób następujący: liczba dni pogodnych w ciągu roku wynosi 45,9 (ze średnim dobowym zachmurzeniem do 20%), (ze średnim zachmurzeniem dobowym do 80%) wynosi 153,3, Najwięcej dni pogodnych występuje we wrześniu 6, a najmniej w listopadzie 1,8.

Na omawianym obszarze, średnio w roku, występuje ok. 40 dni z mgłą. Najwięcej dni z mgłą przypada na jesień i zimę z maksimum w listopadzie (10) i minimum w lipcu. Wilgotność względna powietrza atmosferycznego kształtuje się na poziomie średnim w stosunku do innych regionów Polski i wynosi średnio 79%. Maksimum występuje w grudniu i styczniu (87 i 88%), a minimum w maju (70%). Zima charakteryzuje się najwyższą wilgotnością względną 87%, a lato i wiosna najniższą po 74%.

2.5.4.3. Wody

Cechą charakterystyczną mezoregionu Wyniosłość Giełczewska jest rzadka sieć rzeczna o małej zasobności wodnej, rozchodząca się promieniście od centrum. Natomiast gmina Jabłonna charakteryzuje się tym, iż na jej obszarze bierze początek Czerniejówka (Piotrków - Kolonia) i jej dopływ Skrzyniczanka (Skrzynice Pierwsze). Oba cieki wodne wypływają ze źródeł. Trzecią strugą wodną na obszarze gminy jest Potok spod Tuszowa, który również bierze swój początek z 4 źródeł i poza obszarem gminy wpada do Kosarzewki.

Wymienione rzeki są małe, prowadzą mało wody, a w górnych swych odcinkach tracą wody w spękanych skałach węglanowych podłoża. Po drodze zasilają je liczne źródła. Średni przepływ Czerniejówki (największej rzeki na obszarze gminy) przy opuszczeniu granic gminy wynosi zaledwie 0,24 m^3/s. Przepływy pozostałych cieków wodnych wahają się w granicach od kilkunastu do kilkudziesięciu litrów wody na sekundę. Reżim przepływu rzek wykazuje wyraźną zmienność roczną i sezonową. Największe ilości wody płyną w rzekach w okresie wiosny (marzec, kwiecień), a najniższe pod koniec lata (sierpień, wrzesień). Warto zaznaczyć, iż część wód powierzchniowych infiltruje z koryt rzecznych do wód podziemnych. Zjawisku temu

sprzyja występowanie tuż przy powierzchni, spękanych skał kredowych, przykrytych zwietrzeliną gruzową lub utworami piaszczystymi.

Czerniejówka na wysokości Jabłonny, za wyjątkiem substancji biogennych i stanu sanitarnego (II klasa czystości) prowadzi wody w I klasie czystości. Natomiast w ocenie ogólnej uzyskuje klasę II. Należy przypuszczać, iż pozostałe cieki wodne tj. Skrzyniczanka i Potok spod Tuszowa charakteryzują się podobnymi wskaźnikami zanieczyszczeń (na tych strugach wodnych nie są prowadzone badania jakości wód).

Gmina Jabłonna uprzywilejowana jest, na tle innych gmin województwa, pod względem ilości źródeł. Występują one w dolinach rzek Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa. Wszystkie rzeki swój początek biorą ze źródeł. Czerniejówka bierze swój początek z dwóch zespołów źródeł wypływających w Piotrków Kolonii. Wydajność źródeł w obszarze źródliskowym Czerniejówki wynosi kilkanaście l/s. Dalsze źródła zasilające Czerniejówkę występują w Jabłonnie i Czerniejowie. Są to źródła podzboczowe o małej wydajności, do kilkunastu litrów wody na sekundę. Skrzyniczanka wypływa ze źródła w Skrzynicach Pierwszych. Natomiat cztery źródła w Tuszowie dają początek Potokowi spod Tuszowa, wpadajacemu do Kosarzewki poza obszarem gminy Jabłonna.

W oparciu o informacje zawarte w „Planie gospodarowania wodami dorzecza Wisły" (Monitor Polski z 2011 r. nr 49, poz. 549), obszar gminy Jabłonna znajduje się w ramach następujących Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Czerniejówka [PLRW2000624669], Bystrzyca do Kosatrzewki [PLRW2000624629], Bystrzyca od Kosatrzewki do zb. Zemborzyckiego [PLRW2000924651], Stoki [PLRW2000624549], Giełczewka od Radomirki do ujścia [PLRW200062448], Giełczewka od źródeł do Radomirki [PLRW2000624469].

Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami WIOŚ w Lublinie, ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych w latach 2010-2015 prezentuje się w następujący sposób:

1) Czerniejówka [PLRW2000624669] /znaczącą część gminy/ – jcw silnie zmieniona na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym;
2) Bystrzyca do Kosatrzewki [PLRW2000624629] – jcw naturalna na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym;

3) Bystrzyca od Kosatrzewki do zb. Zemborzyckiego [PLRW2000924651] – jcw naturalna na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym;
4) Stoki [PLRW2000624549] – jcw naturalna na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym;
5) Giełczewka od Radomirki do ujścia [PLRW200062448] – jcw naturalna na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym;
6) Giełczewka od źródeł do Radomirki [PLRW2000624469] – jcw naturalna na obszarach chronionych, o stanie/potencjale ekologicznym umiarkowanym i stanie złym.

Oprócz tego, gmina Jabłonna położona jest w ramach wyznaczonych Jednolitych Części Wód Podziemnych: PLGW200089 i PLGW200090 – jcwpd o znaczeniu rolniczym, dobrym stanie ilościowym oraz chemicznym, niezagrożonych osiągnięciem celów środowiskowych. Wyznaczone jcwpd (na mocy art. 7 RDW) przewidziane są do poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Wody podziemne na obszarze gminy Jabłonna występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych. Wody piętra czwartorzędowego najobficiej zalegają w dnach dolin rzecznych. Głębokość występowania wody wynosi od kilkunastu centymetrów do 2 – 5 m pod powierzchnią topograficzną terenu. Wykazują one okresowe wahania lustra wody, średnio w granicach około 50 cm. Wody czwartorzędowe w dolinach rzek nie tworzą odrębnego zbiornika wód podziemnych, pozostając w ścisłej więzi hydraulicznej z wodami kredowymi. Sprzyja temu wysoka wodoprzepuszczalność nadkładu, głównie piasków. Zasilanie czwartorzędowego piętra wodonośnego następuje poprzez infiltrację opadów atmosferycznych w podłoże oraz przez dopływ wody krążącej w skałach węglanowych podłoża. Wody czwartorzędowe występują również lokalnie w strefach wierzchowinowych ostańców (Piotrkówek, Wólka Jabłońska, Czerniejów, Chmiel Pierwszy). W rejonach wzgórz ostańcowych, również lokalnie, pod wadami czwartorzędowymi, występuje piętro wodonośne wód trzeciorzędowych.

Zasadniczym piętrem wodonośnym na obszarze gminy są wody kredowe, stanowiące na obszarach wierzchowinowych jedyny horyzont wodonośny. Głębokość zalegania wód kredowych w dolinach rzek waha się od kilku do kilkunastu metrów, natomiast

w rejonie wzgórz ostańcowych wynosi kilkadziesiąt metrów pod powierzchnią topograficzną terenu (np. 34 m głębokości studni wodociągu wiejskiego w Chmielu Drugim). Zwierciadło wód kredowych obniża się niemal symetrycznie od wzgórz ostańcowych w kierunku lokalnych baz drenażu. Główną bazę drenażu stanowi leżąca poza obszarem gminy dolina Bystrzycy, natomiast lokalnymi bazami drenażu są doliny Czerniejówki, Skrzyniczanki i Kosarzewki, leżącej również poza obszarem gminy.

Gmina Jabłonna znajduje się w całości w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 406 Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Wspomniany zbiornik wód podziemnych występuje w skałach górnokredowych Niecki Lubelskiej, odznaczając się wysoką jakością wód. GZWP nr 406 stanowi jeden z największych zbiorników wód podziemnych w Polsce, który z uwagi na swój zasięg ma zasadnicze znaczenie w zaspokajaniu potrzeb wodnych regionu lubelskiego. Stan jakości wód podziemnych głównego poziomu użytkowego GZWP nr 406 wskazuje jedynie na nieznaczny wpływ czynników antropogenicznych, w przewadze są to wody dobrej lub bardzo dobrej jakości (II i III klasa jakości wód podziemnych). Według dokumentacji hydrogeologicznej, aktualna powierzchnia zbiornika wynosi 7 492,5 km^2, natomiast zasoby dyspozycyjne szacowane są na 1052,7 tys. m^3/d.

W myśl sporządzonego opracowania „Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska (GZWP nr 406)”, znaczący obszar gminy Jabłonna wskazany jest do objęcia ochroną w ramach lubelskiego obszaru szczególnej ochrony. Ze względu na brak izolacji użytkowych poziomów wodonośnych i ujmowanie dużych ilości wód podziemnych dla potrzeb Lubelskiego Zespołu Miejskiego prawie cała zlewnia Bystrzycy (a wraz z nią gmina Jabłonna) stanowi Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) wód podziemnych i zarazem wskazana jest do objęcia statusem zlewni chronionej. Wobec czego, wymagać to będzie zaostrzenia rygorów w gospodarce wodno - ściekowej. Zlewnia chroniona Bystrzycy jest formą ochrony planistycznej, ujętą w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę, dla potrzeb komunalnych i gospodarskich odbywa się z kredowego poziomu wodonośnego, poprzez dobrze rozbudowany system

wodociągów gminnych z ujęć zlokalizowanych głównie na obszarze gminy. Gmina jest niemal w całości zwodociągowana. Wody czwartorzędowe, tylko sporadycznie, czerpane są ze studni kopanych dla celów gospodarskich.

W podsumowaniu można przyjąć, iż gmina charakteryzuje się ubóstwem wód powierzchniowych. Stopień przekształceń stosunków wodnych jest niewielki, a jakość wód powierzchniowych i podziemnych, przy dobrej wydajności tych ostatnich, jest zadawalająca.

2.5.4.4. Gleby

Występujące na obszarze gminy gleby wykształciły się przede wszystkim na podłożu lessów i utworów lessowatych, utworów pyłowych, margli i piasków, które stanowią ich skałę macierzystą. Pod względem typologicznym przeważają dwa główne typy: gleby płowe zwane dawniej glebami pseudobielicowymi (około 62 %) i gleby brunatne (około 37 % powierzchni gminy). Pozostałe typy gleb (gleby brunatne właściwe, czarne ziemie właściwe, mady, gleby glejowe i gleby mułowo-torfowe zajmują około 1,5 % powierzchni gminy. W dolinie rzeki Czerniejówka zlokalizowane są gleby wytworzone z utworów deluwialnych oraz aluwialnych. W obrębie wspomnianej doliny rzecznej znaczną część zajmują zamulone gleby torfowe.

Zasadniczą powierzchnię uprawową tworzą gleby płowe zarówno pod względem zajmowanej powierzchni jak i dostępności uprawowej. Wynika to z faktu, iż gleby brunatne wyługowane zalegają na stokach bardziej nachylonych, trudniejszych do uprawy.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego istotniejsze znaczenie mają wartości użytkowe i przydatność rolnicza gleb. Wartości użytkowe, wyrażone klasami bonitacyjnymi, stanowią podstawę kategorii ochronnych gleb, a przydatność rolnicza gleb, wyrażona kompleksami przydatności rolniczej pozwala na prognozowanie rozwoju rolnictwa w gminie.

Pod względem bonitacyjnym zdecydowanie przeważają gleby klasy III (a i b), zajmując łącznie niemal 70 % powierzchni gminy ze stosunkowo dużym udziałem gleb klasy IV (a i b) ponad 24 %. Nie występują gleby najlepsze klasy I i gleby najsłabsze klasy VIz. Gleby klasy II zajmują około 5 % powierzchni, a gleby klasy V i VI to zaledwie 1,5 %. Można więc przyjąć, iż na obszarze gminy zdecydowanie przeważają gleby bardzo dobre i dobre, zajmując łącznie niemal 94 % areału gruntów

ornych. W rozkładzie przestrzennym gleby słabsze w większych konturach występują głównie w północnych rejonach gminy.

W mniejszych enklawach spotyka się je przy lasach i w małych konturach – są nierównomiernie rozrzucone na całym obszarze gminy.

Użytki zielone, w gminie Jabłonna, kojarzą się wyłącznie z dnami dolin rzecznych (Czerniejówka, Skrzyniczanka, Potok spod Tuszowa). Tu również zdecydowanie dominuje klasa III i IV zajmując łącznie 85 % wszystkich użytków zielonych. Duży udział mają użytki zielone w klasie V – 18,6 %. Pozostałe użytki zielone, przy braku klasy I zajmują łącznie 6,4 %, z czego klasa II to 3,8 %. Konkluzja jest podobna jak dla gruntów ornych. W gminie przeważają bardzo dobre i dobre użytki zielone.

Szacuje się, że około jedną trzecią pedosfery na terenie gminy stanowią gleby o bardzo niskiej i niskiej zawartości potasu, zaś ponad dwie trzecie gleb posiadają bardzo niskie i niskie zawartości magnezu. W granicach administracyjnych gminy nie wyodrębniono gleb zanieczyszczonych metalami ciężkimi, występujące wartości stężenia metali ciężkich jest naturalne. Wyższe stężenia odnotowuje się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (drodze wojewódzkiej).

Dla oceny rolniczej przestrzeni produkcyjnej posłużono się mapą kompleksów przydatności rolniczej gleb opracowaną przez IUNG w Puławach. Kompleksy, pomimo iż grupują różne typy, rodzaje i gatunki gleb zestawione zostały pod kątem przydatności uprawy dla poszczególnych roślin. Na obszarze gminy zdecydowanie dominują kompleksy 2 i 3 zajmując łącznie około 73,4 % powierzchni gruntów ornych. Kompleksy 4 i 5 zajmują odpowiednio 8,9 i 10,2 % powierzchni, a kompleks 1 (pszenny bardzo dobry) to koło 5 %. Pozostałe kompleksy (5,6 i 8) to zaledwie 2,6 %. Kompleks 1 obejmuje gleby o najwyższej przydatności rolniczej. Zgrupowane w nim gleby mają charakter uniwersalny i są przydatne pod uprawy wszystkich roślin polowych i warzyw. Zapewniają wysokie i pewne planowanie. Występują głównie w południowych rejonach gminy w małych i średnich konturach. Gleby kompleksu 2 (pszennego-dobrego) mogą być okresowo nadmiernie uwilgotnione. Są również glebami uniwersalnymi, przydatnymi do uprawy wszystkich roślin polowych i warzyw. Zajmują jedną trzecią powierzchni gruntów i są rozrzucone w dużych i średnich konturach po całym obszarze gminy, za wyjątkiem rejonów północnych. Największa powierzchnię zajmują kompleks 3 (pszenny wadliwy). Wadą tego kompleksu (stąd nazwa wadliwy) jest niedobór wody w latach o niskich opadach

atmosferycznych. Występuje najczęściej na stromych stokach. Gleby tego kompleksu w latach wilgotnych w planowaniu dorównują glebom kompleksu pszennego dobrego. Występują one w dużych i średnich konturach rozrzuconych po całym obszarze gminy. Największe ich zgrupowanie zajmuje środkowe rejony gminy.

Gleby trzech pierwszych kompleksów zajmują łącznie około 80 % gruntów ornych w gminie. W zgeneralizowanej formie są one pokazane na mapie uwarunkowań przyrodniczych.

Kompleks 4 (żytni bardzo dobry) i 5 (żytni dobry) dominują w północnych rejonach gminy i w mniejszych konturach występują na całym obszarze gminy. Kompleks 5 najczęściej towarzyszy kompleksowi 3 i 4. Pozostałe kompleksy z uwagi na marginalne powierzchnie nie mają istotnego znaczenia w ocenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Występujące na terenie gminy użytki zielone, obejmujące dna dolin rzecznych, zakwalifikowane zostały do kompleksu 2z (76 %) i 3z (20,6 %). Kompleks 1z, najlepszy, to zaledwie około 3 % użytków zielonych w gminie.

Obszar gminy z uwagi na bogate urzeźbienie terenu, zagrożony jest erozją wodną i wąwozową. Skala zagrożeń wynika z wielkości nachylenia stoków, ich długości oraz rodzaju pokrywy glebowej. Z danych przytoczonych w Inwentaryzacji przyrodniczej wynika, iż:

- erozją silną w gminie zagrożonych jest 20 ha gruntów położonych w południowych rejonach gminy,
- erozją średnią – 92 ha gruntów położonych w południowych i wschodnich rejonach gminy,
- erozją umiarkowaną – 905 ha gruntów zgrupowanych w południowych
- i wschodnich rejonach gminy.

Pozostały niemal cały obszar gminy zagrożony jest erozją wodną w stopniu umiarkowanym. Świadomość zagrożeń erozją wodną ma istotne znaczenie dla ochrony jakości gleb przy zastosowaniu odpowiednich zabiegów przeciwerozyjnych. Warto podkreślić, iż erozja słaba, pomimo że może powodować wymywanie gleby z poziomu orno-próchnicznego, nie wymaga specjalnych zabiegów przeciwerozyjnych. Wystarczą tu zwyczajne zabiegi uprawowe. Erozja umiarkowana wyraźnie zmniejsza poziom orno-próchniczny i wymaga właściwego

przeciwerozyjnego użytkowania gruntów. Natomiast grunty z erozją średnią i silną wymagają kompleksowych melioracji przeciwerozyjnych.

Niezależnie od erozji wodnej obszar gminy zagrożony jest erozją wąwozową. W stopniu silnym zagrożone są tereny południowo-wschodnie, a w stopniu średnim, stoki doliny Czerniejówki i wschodni rejon gminy. Tereny zagrożone erozją wąwozową charakteryzują się podatnością na tworzenie się i rozwój istniejących wąwozów. Czynnikami sprzyjającymi tym procesom są grunty lessowe i nawalne opady atmosferyczne. Reasumując należy podkreślić, iż gmina Jabłonna charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. Wynika to z wysokiej klasy występujących gleb i dużej ich przydatności do produkcji rolnej. Czynnikami niekorzystnymi jest występująca erozja oraz rozdrobniona struktura gospodarstw.

2.5.4.5. Surowce mineralne

Na obszarze gminy Jabłonna jest jedynie 2 udokumentowane złoża kopalin użytecznych. Warto jednak podkreślić, iż kruszywo naturalne wydobywane jest przez mieszkańców gminy na potrzeby własne w 15 odkrywkach eksploatowanych na dziko. Wyrobiska, zlokalizowane w obrębie niewielkich płatów utworów aluwialnych i deluwialnych, nie dają szans poszerzenia bazy surowcowej. Pomimo, iż w „Inwentaryzacji złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Jabłonna” wyznaczono obszary prognostyczne z możliwością udokumentowania złóż opok, to jednak z uwagi na fakt występowania obszarów prawnie chronionych, ewentualna ich eksploatacja mogłaby się odbywać z dużymi ograniczeniami.

Na załączniku graficznym oznaczono więc obszary prognostyczne, pomimo iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie podlegają one ochronie prawnej. Docelowo, wyrobiska poeksploatacyjne należy zrekultywować przyjmując zasadę rekultywacji leśnej. Rekultywacja wyrobisk jest niezwykle istotna z uwagi na fakt, iż są one wykorzystywane jako dzikie wysypiska śmieci, które stanowią potencjalne źródła zagrożeń wód podziemnych.

2.5.4.6. Charakterystyka biotyczna elementów środowiska przyrodniczego

W grupie biotycznych elementów środowiska przyrodniczego omówiono ogólnie szatę roślinną i świat zwierząt z uwzględnieniem potrzeb niniejszego Studium. Natomiast szczegółową charakterystykę fauny i flory zawiera Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Jabłonna, wykonana pod kierunkiem prof. dr T. Wilgata w 1991r.

Szata roślinna

Na obszarze gminy szatę roślinną reprezentują: lasy, drzewa przydrożne i śródpolne, różne formy zieleni ozdobnej ogólnodostępnej i przydomowej, roślinność szuwarowa, zaroślowa i łąkowa, a także użytkowa pól uprawnych i ogrodów.

Lasy na obszarze gminy zajmują 16,7% powierzchni. Zgrupowane są głównie w północno-wschodniej (Las Mętowski i Skrzynicki) i wschodniej (kompleks leśny pomiędzy Piotrkowem Pierwszym a Wolnicą) części gminy. Większy kompleks leśny (Las Markówka) występuje również w centralnej części gminy, na wschód od miejscowości Jabłonna. Ponadto kilka mniejszych kompleksów leśnych spotyka się w zachodnich i południowych rejonach gminy. W gminie zdecydowanie przeważają lasy na siedlisku grądowym. Są to lasy świeże z przewagą drzewostanów dębowych i znaczną domieszką grabu, sosny zwyczajnej i lipy. Ponadto w niewielkich ilościach występują: topola czarna, brzoza brodawkowata i rzadko świerk. Warstwę krzewów tworzą: leszczyna, trzmielina, kruszyna, kalina, dereń świdwa, rzadziej bez czarny. Fragmentarycznie występują bory świeże (Las Mętowski) z przewagą sosny zwyczajnej, z domieszką dębu szypułkowego, topoli, osiki i brzozy brodawkowatej. Wśród krzewów dominuje jarzębina i jałowce. Przeważają drzewostany w III i IV grupie wieku.

W dnie doliny Czerniejówki zachowały się niewielkie fragmenty lasów siedlisk mokrych i wilgotnych ze zdecydowaną dominacją olszy czarnej (okolice Czerniejowa). Warstwę krzewów tworzy głównie wierzba szara, czeremcha i kruszyna.

Ustawa o lasach wyodrębniła kategorię lasów ochronnych, których zadaniem jest zachowanie dotychczasowych stosunków wodnych, glebowych, klimatycznych i estetyczno-krajobrazowych. Lasy ochronne zostały omówione w rozdziale „obszary i obiekty prawnie chronione”. Same lasy jak i ich obrzeża stanowią rejony siedliskowe cennych gatunków roślin i zwierząt. W planowaniu przestrzennym lasy

uznaje się za szczególnie chronione przed zmianą sposobu użytkowania z uwagi na ich walory przyrodniczo-krajobrazowe i klimatotwórcze. Lasy, ze względu na siedlisko (poza lasami siedlisk mokrych i wilgotnych) i wiek drzewostanów są przydatne dla różnych form rekreacji.

Inne formy zieleni wysokiej (drzewa przydrożne i ozdobne oraz zadrzewienia śródpolne) poza walorami przyrodniczymi, mają duże znaczenie krajobrazowe.

Zbiorowiska łąkowe i szuwarowe związane są z dnami dolin rzecznych i zbiornikami wodnymi. W gminie zajmują one kilka procent powierzchni z uwagi na stosunkowo wąskie dna dolin rzecznych. W zagospodarowaniu przestrzennym, dna dolin rzecznych są chronione przed zabudową ze względu na występujące tu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i klimatyczne.

Na obszarze gminy na szczególną uwagę zasługuje zespół pałacowo-parkowy w Jabłonnie Majątek o powierzchni 10 ha. W parku o charakterze krajobrazowym rośnie około 700 drzew 38 gatunków. Zdecydowanie dominuje tu lipa (500 drzew z aleją lipową) oraz akacja (40 sztuk), klon (50 sztuk) i brzoza (około 70 sztuk). Zespół pałacowo-parkowy podlega ochronie konserwatorskiej.

Świat zwierząt

Generalnie, ze względu na niewielkie zróżnicowanie środowiskowe w gminie (mała lesistość gminy, niewielkie zasoby wodne i niewielki odsetek łąk), świat zwierząt jest stosunkowo ubogi. Najbogatszy pod względem faunistycznym jest las wchodzący do Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, stanowiący typowe środowisko bytowania zwierzątleśnych.

Z bezkręgowców spotyka się tu pazia królowej, mieniaka tęczowca i modraszka ikara. Stwierdzono również występowanie kilku gatunków trzmieli. Z kręgowców występuje jaszczurka zwinka i żyworodna oraz ropucha szara. W grupie ptaków stwierdzono 4 gatunki dzięciołów, 4 gatunki sikorek, 2 gatunki muchołówek i myszołowa. Podobna fauna występuje w Lesie Mętowskim.

Nieco bogatszym obszarem, pod względem faunistycznym, ze względu na większe zróżnicowanie środowiskowe jest rejon Jabłonna – Czerniejów w dnie doliny Czerniejówki. Występują tu zwierzęta środowisk łąkowych wodnych i leśnych. Poza wymienionymi gatunkami zwierząt spotyka się dodatkowo: rzekotkę i 5 gatunków

motyli. Na pozostałym obszarze gminy, na terenach rolnych występują pospolite gatunki polne.

Na terenie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stwierdzono obecność 33 gatunków ptaków, oprócz pospolitych gatunków polnych. Z tego 14 gatunków związanych jest ze środowiskiem wodnym i łąkowym oraz 19 gatunków związanych ze środowiskiem polnym i zadrzewieniami.

Zwierzęta chronione i zagrożone wymieniono w rozdziale „Obszary i obiekty prawnie chronione".

2.5.5. Obszary i obiekty chronione

Na obszarze gminy Jabłonna występują następujące obszary i obiekty prawnie chronione i zasługujące na taką ochronę:

1.Krzczonowski Park Krajobrazowy

Obejmuje południowo-wschodni fragment gminy. W gminie zajmuje powierzchnię 14,4 km^2 co stanowi 11 % ogólnej powierzchni Parku. Jest to głównie obszar leśny, zawarty pomiędzy miejscowościami Chmiel Drugi – Piotrkówek – Nowiny Żukowskie. Park stanowi jeden z elementów obszarów chronionych województwa lubelskiego. Na obszarze parku obowiązują rygory zawarte w Rozporządzeniu Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 maja 2003 r.

Park Krajobrazowy posiada otulinę (strefę ochronną) o szerokości kilku kilometrów, przylegającą do Parku od zachodu. Jej powierzchnia wynosi 33,3 km^2, co stanowi około 25 % powierzchni gminy. Rolę otuliny jest ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych i klimatycznych Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi. Obszar otuliny powinien pozostawać w dotychczasowym sposobie użytkowania. Na obszarze otuliny należy dbać w szczególności o utrzymanie właściwych stosunków wodnych i walorów krajobrazowych. Na obszarze otuliny nie należy lokalizować składowisk odpadów i wylewisk nieczystości oraz w sposób racjonalny stosować środki ochrony roślin. Wszelkie inwestycje zagrażające środowisku powinny być lokalizowane poza obszarem otuliny. Dotyczy to zwłaszcza przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko).

2. Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obejmuje zachodnie rejony gminy. Jego powierzchnia wynosi 83,3 km^2, co stanowi ponad 63% obszaru gminy. Przedmiotem ochrony są walory krajobrazowe, będące syntezą ukształtowania i pokrycia terenu. Na obszarze OCK obowiązuje Rozporządzenie Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Zawiera ono rygory ochronne i zasady zagospodarowania terenów.

3.Rezerwaty przyrody oraz obszary Natura 2000

Na obszarze gminy są ustanowione dwa częściowe leśne rezerwaty przyrody:

- Rezerwat „Chmiel", położony w uroczysku „Olszanka" należącym do Leśnictwa Chmiel (M. P. z 1983 r. Nr 16, poz. 91), gdzie celem ochrony jest zachowanie zespołu grądu z drzewami pomnikowymi oraz kresowego stanowiska buka, gdzie obok pospolitych gatunków roślin runa występują taksony chronione, zagrożone i rzadkie w regionie. Zajmuje on powierzchnię 25,7 ha. Jest to las grądowy z drzewostanem zbliżonym do naturalnego z dominacją dębu szypułkowego (w wieku około 200 lat), grabu i buka. Cechą charakterystyczną rezerwatu jest drzewostan bukowy, uznany za najdalej wysunięte w kierunku północno-wschodnim stanowisko występowania tego gatunku w Polsce.
- Rezerwat „Olszanka". Podobnie jak rezerwat „Chmiel" położony jest w uroczysku „Olszanka" w Nadleśnictwie Chmiel (M. P. z 1983 r. Nr 16, poz. 91), gdzie celem ochrony jest zachowanie starodrzewu dębowego z domieszką grabu i sosny oraz wieloma chronionymi gatunkami roślin w runie. Zajmuje on powierzchnię 10,97 ha. W drzewostanie dominuje dąb szypułkowy z domieszką grabu i sosny. Tu również zachowało się kilkanaście buków jako pozostałość rosnącego przed kilkudziesięciu laty lasu bukowego.

Rezerwaty podlegają szczególnej ochronie ze względu na walory przyrodnicze. Dotyczy to zwłaszcza ochrony stosunków wodnych, wycinania drzew, pozyskiwania runa leśnego, stosowania środków ochrony roślin itp.

W rezerwatach przyrody obowiązują rygory zawarte w aktach prawnych, ustanawiających rezerwaty oraz rygory zawarte w art. 15 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Wyżej wymienione rezerwaty wskazane ~~są~~ były do objęcia ochroną jako projektowane elementy Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – tj. specjalny obszar ochrony siedlisk „Chmiel", oznaczony kodem PLH060001 oraz specjalny obszar ochrony siedlisk „Olszanka", oznaczony kodem PLHo60012.

Z dniem 05. 02. 2008 r. zostały powołane formy ochrony przyrody: Obszar Natura 2000 „Chmiel" (PLH060001) oraz Obszar Natura 2000 „Olszanka" (PLH060012). Obszar Natura 2000 „Chmiel" (PLH060001) obejmuje swoim zasięgiem 25,7 ha, gdzie celem ochrony jest zachowanie fragmentu starego, naturalnego lasu dębowego o charakterze grądu, posiadającego ponadto przeznaczenie nasienne. Na szczególną uwagę zasługuje obecność w drzewostanie bardzo dużej ilości okazów dębu szypułkowego *Quercus robur*, których wiek szacowany jest na około 200 lat, a część posiada rozmiary kwalifikujące je jako drzewa pomnikowe, stanowiąc jeden z niewielu zachowanych w województwie lubelskim fragmentów lasu z tak dużym udziałem starodrzewu dębowego. W odniesieniu do Obszaru Natura 2000 „Olszanka" (PLH060012), obejmuje swoim zasięgiem 10,97 ha fragmentu naturalnego lasu dębowego o charakterze grądu – siedliska z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, gdzie na szczególną uwagę zasługuje obecność w drzewostanie bardzo dużej ilości okazów dębu szypułkowego *Quercus robur*, których wiek szacowany jest na około 200 lat, a część okazów posiada rozmiary kwalifikujące je jako drzewa pomnikowe.

Na obszarach włączonych do Sieci Natura 2000 należy wykluczyć wszelkie działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których obszary zostały wyznaczone. W/w obszary mają więc podwójne rygory ochronne rezerwaty przyrody i obszary Natura 2000). Ustalenia dotyczące obszarów Natura 2000 zawiera ustawa o ochronie przyrody (art. 25, 33, 34).

4. Pomniki przyrody

W gminie Jabłonna ustanowiono trzy pomniki przyrody. Jest nim: głaz narzutowy, dąb szypułkowy o obwodzie pnia 5,7 m rosnący w Tuszowie – 500 m na wschód od parku, przy szosie Tuszów – Jabłonna oraz buk pospolity o obwodzie pnia 360

cm i wysokości 24 m. W rezerwacie Chmiel natomiast do objęcia statusem pomnika przyrody wskazuje się następujące obiekty:

- Jabłonna – Majątek – zespół pałacowo-parkowy:
  - buk pospolity, odmiana purpurowa – 1,6 m obwodu,
  - jodła jednobarwna – 1,8 m obwodu,
  - lipa drobnolistna – 5,8 m obwodu,
  - modrzew europejski – 3,0 m obwodu,
  - modrzew polski – 3,0 m obwodu,
  - topola biała – 3,4 m obwodu,
  - świerk pospolity – 2,7 m obwodu,
  - brzoza brodawkowata – 2,6 m obwodu,
  - klon tatarski – 0,9 m obwodu,
  - grójecznik japoński – 1,0 m obwodu,
  - szakłak pospolity – 1,2 m obwodu,
  - topola czarna – 3,7 m obwodu,
- Jabłonna – Majątek :
  - aleja jesionowa – „czarna aleja" – rosnąca od drogi Lublin – Wysokie do zespołu pałacowo-parkowego. Długość alei wynosi około 100 m. Tworzą ją 52 jesiony o obwodach pni do 2,5 m oraz kilka topoli i lip o obwodach od 1,5 do 3 m.
- Wierciszów, na terenie byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej:
  - lipa drobnolistna – 3,4 m obwodu,
  - kasztanowiec zwyczajny – 3,8 m obwodu,
- Las Chmielowski, oddział 36, około 20 m na południe od drogi lokalnej
  - buk pospolity – 3,0 m obwodu.
- Skrzynice Pierwsze
  - źródła dające początek rzece Skrzyniczance. Jest to źródło podzboczowe. Woda wypływa linijnie, na odcinku kilkudziesięciu metrów z kilkunastu niewielkich niszek. Tworzy płytkie, zarastające rozlewisko o pow. ok. 30 m^2. Jest to źródło mało zmienne o wydajności w granicach 15-70 l/s.

W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują rygory zawarte w art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

5.Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Góra Piotrkowska".

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy zajmuje obszar 4,4 km^2. Obejmuje on kredowe wzgórze ostańcowe, nadbudowane węglanowymi skałami trzeciorzędu. Centralną część Zespołu stanowi Góra Piotrkowska wyniesiona około 50 m nad poziom terenu. Osiąga ona wysokość 288 m npm. Stanowi znakomity punkt widokowy. Rygory ochronne dla zespołów przyrodniczo-krajobrazowych zawarte są również w art. 45 ustawy o ochronie przyrody.

6.Strefa ochrony źródliskowej „Tuszów"

Obejmuje fragment dolinki Potoku spod Tuszowa o powierzchni około 1500 m^2. Występują tam 4 źródła o niewielkiej wydajności. Łącznie wydajność źródeł wynosi około 15 l/s. Tworzą mały strumyk, który w wyniku infiltracji traci nawet do 50% łącznej wydajności źródeł.

Do rygorów ochronnych należy zakaz lokalizacji wysypisk śmieci oraz zabudowywania terenu. Strome zbocza należy zalesić i uporządkować nisze źródliskowe.

7.Lasy ochronne

Lasy ochronne w gminnie zajmują powierzchnię 292,35 ha, w tym lasy glebochronne zajmują 20,51 ha (Czerniejów – 3,30 ha, Piotrków Drugi – 11,12 ha, Tuszów – 4,25 ha, Wierciszów – 1,84 ha), lasy glebochronne – 0,42 ha (Wierciszów) i lasy masowego wypoczynku o powierzchni 271,42 ha (Czerniejów, Czerniejów - Kolonia, Jabłonna Druga, Jabłonna Pierwsza, Tuszów). Pozostałe lasy należą do grupy II lasów gospodarczych. Jednakże, zgodnie z obowiązującym Planem Urządzania Lasu dla Nadleśnictwa Świdnik na lata 2011-2020, na obszarze gminy Jabłonna, tylko Las Mętowski posiada status lasu ochronnego ze względu na bliskie sąsiedztwo miasta. Pozostałe kompleksy lasów państwowych (za wyjątkiem rezerwatów leśnych) oraz lasy prywatne stanowią lasy gospodarcze. Rygory ochronne zawarte są w ustawie o lasach.

8.Rośliny rzadkie i chronione

Na obszarze gminy stwierdzono 16 gatunków roślin rzadkich i chronionych siedlisk leśnych. Występują one głównie w Lesie Mętowskim, Leśnictwie Piotrków i lesie koło wsi Piotrkówek. Stanowiska tych roślin gwałtownie zanikają w wyniku różnorodnej działalności antropogenicznej (osuszanie łąk, zanieczyszczenie wód, zręby zupełne).

9.Zwierzęta rzadkie i chronione

Na obszarze gminy stwierdzono 17 gatunków bezkręgowców chronionych i zagrożonych, w tym 8 gatunków trzmieli. Większość z nich występuje w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i rezerwatach przyrody.

- 69 gatunków kręgowców chronionych, występujących głównie w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 6 gatunków płazów i gadów chronionych, zdecydowanie najwięcej w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym.

10. Zlewnia chroniona wód powierzchniowych rzeki Bystrzycy

Ustanowienie zlewni chronionej wiąże się z koniecznością zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem zasobów wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych. Na terenie zlewni chronionej, w obrębie której znajduje się gmina Jabłonna, należy dążyć do:

- prowadzenia ściśle reglamentowanej, kontrolowanej eksploatacji wód podziemnych i powierzchniowych (Czerniejówka, Skrzyniczanka, Potok spod Tuszowa),
- zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz ochronę rejonów występowania źródeł,
- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, przyspieszenia budowy kanalizacji sanitarnej,
- eliminacji źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych, a zwłaszcza dzikich składowisk odpadów w lasach i wyrobiskach poeksploatacyjnych,
- utrzymania koryt rzecznych Czerniejówki i Skrzyniczanki w stanie naturalnym z wykluczeniem ich regulacji (prostowanie koryt rzecznych),
- utrzymywania i poprawy stosunków wodnych, a zwłaszcza zapobiegania obniżaniu poziomu wód gruntowych na terenach podmokłych, poprzez ograniczanie do niezbędnego minimum prac melioracyjnych,
- eliminacji zabudowy z den dolin rzecznych,
- rozwoju małej retencji,

- utrzymania zarośli i zadrzewień łęgowych w strefach brzegowych Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa, stanowiących strefy osłony biologicznej tych rzek,
- racjonalnego stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin.

Zlewnia chroniona Bystrzycy jest formą ochrony planistycznej, ujętą w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

11. Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole"

Strefa obejmuje północne rejony gminy i jest południkowo rozciągnięta wzdłuż rzeki Czerniejówki. Zasięg strefy ustalony został na podstawie „Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej zasobów wód podziemnych ujęcia „Wilczopole" dla miasta Lublina dla ustalenia strefy ochronnej ujęcia". Dodatek ten zatwierdzony został Decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 12 marca 2013 roku znac RŚ. IV.7431.1.2013.EHK.

W części graficznej studium wrysowano strefę ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole". Zasięg strefy został określony rozporządzeniem nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

Tereny objęte zmianą Studium sporządzoną w oparciu o *Uchwałę Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna* położone są poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole".

W części graficznej studium wrysowano strefę ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole". Zasięg strefy został określony rozporządzeniem nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

Część terenów objętych zmianą Studium, sporządzoną w oparciu o *Uchwałę Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna,* położona jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole", w granicach której obowiązują zakazy i nakazy określone w ww. rozporządzeniu.

12. Obszar ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406

Gmina Jabłonna w całości leży w obszarze ochronnym GZWP, który obejmuje swym zasięgiem znaczne rejony centralnej części województwa lubelskiego. Jest to forma ochrony planistycznej, ustanowiona w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2002). Strefa została ustanowiona dla ochrony kredowych wód podziemnych, narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących podstawowy poziom wodonośny z czystymi wodami do wykorzystania w przyszłości. Głównym rygorem ochronnym na obszarze strefy jest zakaz lokalizacji obiektów, które mogą mieć ujemny wpływ na wody podziemne, nakaz likwidacji lokalnych punktowych ognisk zanieczyszczeń wód oraz racjonalna gospodarka zasobami wodnymi.

Zgodnie z wytycznymi wynikającymi z obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, zasady zagospodarowania na terenie obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (Lublin) powinny być zgodne z zakazami, nakazami i zaleceniami przy użytkowaniu terenów (położonych w Lubelskim Obszarze Szczególnej Ochrony) zawartymi w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska (GZWP nr 406)", opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny (2008 r.). W odniesieniu do obszarów położonych w granicach stref ochrony ujęć wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody, w tym zakazy uniemożliwiające zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i decyzjami organów właściwych do ustanawiania strefy ochronnej.

Wszelkie rygory ochronne (nakazy i zakazy) obowiązujące na obszarze zlewni chronionej Bystrzycy i w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w Wilczopolu są sumą działań planistycznych, organizacyjnych i formalno-prawnych, sprzyjających ochronie wód podziemnych na wyznaczonym obszarze GZWP Nr 406.

13. Ekologiczny System Obszarów Chronionych

Na obszarze gminy wprowadza się Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH), który współtworzą elementy przyrodnicze (dna dolin Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa, suche doliny i lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 50 m od skraju lasu) wykazujące ciągłość przestrzenną. Jest on podstawą ekologicznej wymiany międzystrefowej. System jest elementem integracji ekologicznej całej gminy i wiąże ją z ekologicznie aktywnymi ekosystemami gmin sąsiednich. Z ESOCH wyklucza się lokalizację wszelkich form zabudowy kubaturowej za wyjątkiem inwestycji związanych z gospodarką wodną, leśną i rybacką oraz lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk nieczystości. W Systemie dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługi ruchu turystycznego (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, zadaszenia turystyczne i inne). W Systemie adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem do jej modernizacji i wymiany substancji zamortyzowanej.

14. Zielony pierścień (GREEN BELT)

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uch. Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dn. 30.10.2015 r.) istotnym elementem w kształtowaniu Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego jest zielony pierścień (Green Belt) obejmujący tereny otwarte i ekologicznie aktywne. Wyznaczenie obszaru Green Beltu ma na celu: (1) ochronę terenów otwartych niezabudowanych przed żywiołowym rozlewaniem się zabudowy na obszarach podmiejskich (semiurbanizacji); (2) ochronę i zwiększanie terenów rekreacyjnych wypoczynku codziennego i świątecznego dla ludności miejskiej; (3) stabilizację i rozwój gospodarki rolnej, w tym zachowanie strefy żywicielskiej miasta. W myśl zawartego w ww. dokumencie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego, kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego przewiduje na znaczącej części gminy Jabłonna rozwój strefy rolniczej zielonego pierścienia, zaś względem ośrodka gminnego – wiodącą funkcję z zakresu obsługi rolnictwa. Tak więc, centralne, wschodnie i północno-zachodnie rejony gminy obejmuje tzw. zielony pierścień wokół Lublina, ustanowiony w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. jest to planistyczna forma ochrony miejsca w celu zapewnienia trwałości i należyte

połączenie przez ESOCH. Zalecenia dotyczące zagospodarowania obszaru zawiera cytowany wyżej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

Reasumując należy podkreślić, iż cała gmina objęta jest różnymi formami ochrony prawnej i planistycznej, mającymi na celu ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój przestrzenny gminy jest więc zdeterminowany szeregiem rygorów ochronnych, które warunkują procesy inwestycyjne.

2.5.6. Ocena stanu sanitarnego środowiska

O stanie środowiska, w aspekcie sanitarnym, decyduje wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, zanieczyszczenia transgraniczne i oczywiście skala emitowanych zanieczyszczeń ze źródeł położonych na obszarze gminy.

Głównym problemem w gminie jest jednak brak kanalizacji sanitarnej. Ścieki komunalne i gospodarskie gromadzone są w szambach, często nieszczelnych lub odprowadzane bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych. Skutkuje to ponadnormatywnym zanieczyszczeniem rzek. Czerniejówka jeszcze w Jabłonnie prowadzi wody w II klasie czystości (ogólna ocena), a w Lublinie jest już poza klasyfikacją. Przy braku kanalizacji sanitarnej, szczególnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych jest zwarta zabudowa rozmieszczona wzdłuż Czerniejówki (Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga i Jabłonna - Majątek a zwłaszcza Czerniejów) i w mniejszym stopniu Skrzyniczanki (Skrzynice) jak również Potoku spod Tuszowa (Tuszów). Z powodu braku pomiarów nie można określić stanu czystości tych rzek. Kolejnym źródłem degradacji wód są spływy powierzchniowe z pól substancji biogennych. Sprzyja temu bogate urzeźbienie terenu w strefach dolin rzecznych. Przy małej wodności rzek, każda ilość zanieczyszczeń odprowadzana do wód, powoduje ich degradację.

Przy istniejącym związku hydraulicznym wód powierzchniowych z wodami podziemnymi (głównie kredowymi), zanieczyszczone rzeki są potencjalnym źródłem degradacji wód podziemnych. Ponadto potencjalnym zagrożeniem dla wód podziemnych są dzikie wysypiska lokalizowane najczęściej w wyrobiskach poeksploatacyjnych i lasach oraz wycieki substancji ropopochodnych ze stacji benzynowych. Jak do tej pory badania jakości wód podziemnych nie wykazały ponadnormatywnych zanieczyszczeń (ujęcie wody w Wilczopolu). Mając jednak na

uwadze długoletni proces infiltracji zanieczyszczeń, należy z dużą starannością likwidować wszystkie źródła zagrożeń i pilnie rozpocząć realizację kanalizacji sanitarnej.

Stan higieny atmosfery na obszarze gminy nie budzi zastrzeżeń poza strefą oddziaływania drogi wojewódzkiej relacji Lublin – Biłgoraj. Brak pomiarów jakości powietrza wzdłuż pasa drogowego nie pozwala na jednorazowe określenie skali zagrożeń. Należy jednak mieć świadomość, iż narastający ruch komunikacyjny przy szczelnie obudowanej drodze powodować będzie pogorszenie stanu higieny atmosfery. Cały obszar gminy, pod względem higieny atmosfery, zaliczony został do strefy A zarówno pod względem ochrony zdrowia jak i ochrony roślin. Oznacza to, iż nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych stężeń. Warto podkreślić, iż proces gazyfikacji gminy w znacznym stopniu obniżył tzw. małą emisję. Na stan czystości powietrza w gminie wpływ mają zanieczyszczenia transgraniczne emitowane z emitorów wysokich w Lublinie i Świdniku. Nigdy on nie został jednak zdefiniowany.

Stan obciążenia środowiska hałasem komunikacyjnym na obszarze gminy nie budzi zastrzeżeń. Hałas komunikacyjny może stwarzać określone uciążliwości jedynie w pasie drogowym drogi relacji Lublin – Biłgoraj w miejscowościach ciasno zabudowanych zabudową zagrodową (Piotrków, Jabłonna, Czerniejów). Hałas komunikacyjny, niestety, wykazywać będzie tendencję wzrostową w miarę rozwoju motoryzacji i przyrostu ruchu ciężkiego tranzytowego. Na obszarze gminy nie istnieje problem hałasu przemysłowego.

Stan sanitarny gleb, rozumiany jako skażenia metalami ciężkimi poza strefą wzdłuż drogi Lublin – Biłgoraj, gdzie mogą być podwyższone wskaźniki zawartość metali ciężkich, nie budzi wątpliwości. Natomiast warto pamiętać, iż znaczna część gminy zagrożona jest erozją gleb i na znacznych obszarach gleby są zakwaszone i wymagają wapnowania (67 % powierzchni gminy).

Oceniając stan sanitarny środowiska nie można pominąć zagrożeń, wynikających w promieniowania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia (110 kV), pomimo iż zagrożeniami objęte są dwa maleńkie skrawki wschodnie gminy. Na obszarze gminy występują również zagrożenia od gazociągu wysokoprężnego.

Zastrzeżenia budzi stan sanitarny lasów w aspekcie zaśmiecenia. Dzikie wysypiska śmieci znajdują się na obrzeżach lasów i przy drogach leśnych. Dzikie wysypiska

śmieci spotyka się również w dolinach Czerniejówki i Skrzyniczanki. Zaśmiecone i zaniedbane są również nisze źródliskowe źródeł.

Oceniając stan sanitarny gminy można z całą odpowiedzialnością przyjąć, iż jest on zadawalający, a w stosunku do innych gmin położonych zwłaszcza w strefie podmiejskiej Lublina jest bardzo dobry. Najpilniejszym zadaniem dla poprawy stanu sanitarnego jest realizacja kanalizacji sanitarnej.

2.5.7. Ocena odporności środowiska na degradację

Pod pojęciem odporności na degradację, najogólniej ujmując, należy rozumieć podatność środowiska na degradujące czynniki zewnętrzne. Jest więc ona wypadkową naturalnej odporności i skali antropopresji. Naturalną odporność środowiska na degradację określa wrażliwość jego poszczególnych komponentów, głównie jednak: hydrosfery, pedosfery i biosfery. Z jednej strony stanowią one walory przyrodnicze obszaru, z drugiej zaś determinują sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. Należy podkreślić, iż tereny o wysokich walorach przyrodniczych charakteryzują się jednocześnie dużą odpornością na degradujące czynniki zewnętrzne.

Odporność gleb na degradację rozpatrywana jest w dwóch kategoriach: odporności geochemicznej – wynikającej z fizycznych i chemicznych właściwości gleb wykształconych w dotychczasowych procesach glebotwórczych i odporności biogeochemicznej rozumianej jako odporność środowiska glebowo-roślinnego.

Nie wnikając w złożoność procesów powodujących degradację gleb, ową odporność należy rozumieć jako zdolność do zapewnienia roślinom ciągłości wegetacji w warunkach różnych presji. Na terenie gminy Jabłonna przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych, które współtworzą wysokiej jakości kompleksy przydatności rolniczej. Wynika stąd, iż w skali 10 stopniowej, odporność gleb osiąga wartość 7,8 punktów. Charakteryzują się one dużą odpornością na zmianę stosunków wodnych i zanieczyszczenia typu przemysłowego. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż gmina leży w strefie podmiejskiej Lublina, najbardziej istotna jest odporność pokrywy glebowej na presję urbanizacyjną i wszelkiego rodzaju inżynieryjne prace ziemne. Prace te prowadzone w nieodpowiedni sposób mogą przyczynić się do wzrostu dynamiki procesów rzeźbotwórczych i erozji. Biorąc za punkt odniesienia potrzeby rozwojowe gminy należy podkreślić, iż niezależnie od wrażliwości gleb na degradację, wypadać

one będą z produkcji rolnej w zależności od tempa procesów inwestycyjnych i zgody resortu na wyłączenia gleb z produkcji rolniczej. Świadomość dobrych gleb i dużej ich odporności na czynniki degradujące powinna skutkować dużą powściągliwością w gospodarowaniu zasobami glebowymi. Z rolniczego punktu widzenia istotny wpływ na skalę odporności gleb ma kultura rolna. Przy wysokiej kulturze rolnej nawet gleby słabsze charakteryzują się lepszym plonowaniem (poprawą żyzności), a tym samym wyższą odpornością na pozarolnicze czynniki degradujące. Natomiast przy zaniedbaniach pielęgnacyjnych (uprawowych) nawet gleby o wysokiej odporności mogą tracić swoje naturalne właściwości. W gminie Jabłonna właściwa kultura rolna ma również istotne znaczenie z uwagi na występujące zagrożenia gleb erozją. Warto podkreślić, iż gleby są komponentem środowiska przyrodniczego, podlegającym bardzo wolno, procesom degradującym, ale jednocześnie jeszcze wolniej reagują na działania zmierzające do przywracania utraconych walorów. Mniej odporne na degradację, z glebami niższych klas bonitacyjnych, są rejony północne gminy.

Z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, jak już wcześniej wspomniano, najistotniejsze znaczenie ma jednak presja urbanizacyjna, ponieważ powoduje trwały ubytek powierzchni biologicznie czynnej, kosztem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Odporność szaty roślinnej na degradację rozważa się w dwóch aspektach: odporność na czynniki degradujące typu antropogenicznego (głównie przemysłu, rekreacji, chemizacji, zmiany stosunków wodnych) i odporność na degradujące działania szkodników, chorób i innych czynników pochodzenia naturalnego wynikających z osłabienia biosfery. Ujemne oddziaływanie czynników degradujących (przemysłowych, rekreacyjnych i komunikacyjnych) koncentruje się głównie na drzewostanach i runie. Najmniej odporne na degradację są drzewostany iglaste, głównie sosna. Odporność siedlisk leśnych na degradację określono na podstawie żyzności siedlisk, której pochodną jest odporność na degradację typu rekreacyjnego. Do siedlisk najbardziej odpornych zalicza się; las jesionowy, las świeży i las wilgotny. Las mieszany i las mieszany wilgotny charakteryzują się średnią odpornością, a bór mieszany małą odpornością. Najmniejszą odporność ma bór suchy i bór świeży. Na obszarze gminy Jabłonna dominującym siedliskiem jest las świeży i las mieszany świeży. Zgodnie z wytycznymi rekreacyjnego zagospodarowania lasów (wydanymi przez Naczelny Zarząd Lasów Państwowych w 1986 r.) są to siedliska o najwyższej

przydatności dla rekreacji. Wartość tę obniża klasa wiekowa drzewostanów. Pojemność rekreacyjna lasu określa natężenie ruchu rekreacyjnego w terenie odpowiednio zagospodarowanym, który nie powoduje negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym i nie ogranicza walorów wypoczynku. W lesie niezagospodarowanym rekreacyjnie, pojemność rekreacyjna odpowiada naturalnej chłonności i wynosi maksymalnie 4 osobo/godziny na l ha na l dobę. Aby lasy nie podlegały degradacji w wyniku intensywnego ruchu rekreacyjnego należy je odpowiednio zagospodarować. Wówczas możliwa będzie penetracja turystyczna bez szkody dla środowiska leśnego na poziomie 32 osób na l ha i na l dobę, dla drzewostanów w VI klasie wieku. Minimalny wskaźnik wynosi 16 osób na l ha i na l dobę dla drzewostanów w III klasie wieku (60 lat). Takie drzewostany przeważają na obszarze gminy Jabłonna. Przekroczenie ustanowionych wskaźników chłonności powodować będzie sukcesywną degradację lasów. Odporność lasów na presję rekreacyjną jest istotnym wskaźnikiem dla ich zagospodarowania rekreacyjnego. Jest to niezwykle ważny problem w sytuacji gdy lesistość gminy nie przekracza 10% i daleko odbiega od średniej lesistości województwa. Inne czynniki degradujące, naturalne i antropogeniczne leżą poza sferą działań planistycznych i powinny być regulowane przez właściwą gospodarkę leśną i działania administracyjno-prawne.

Odporność hydrosfery na degradację jest jednym z podstawowych wskaźników określających możliwość wykorzystania i zagospodarowania środowiska wodnego i środowiska w ogóle. Woda, jako labilny komponent środowiska przyrodniczego jest podatna na zanieczyszczenia i charakteryzuje się dużą dynamiką ich rozprzestrzeniania. Duża wrażliwość wód na degradację idzie w parze ze stosunkowo wysokimi możliwościami regeneracji po wyeliminowaniu źródła degradacji, ponieważ wody mają naturalne właściwości do samooczyszczania się.

O odporności środowiska wodnego na degradację w głównej mierze decydują:

- wielkość przepływu i stan uregulowania koryta rzecznego,
- pojemność zbiorników wodnych,
- prędkość wymiany wody w zbiornikach,
- stan obudowy biologicznej koryt rzecznych i zbiorników wodnych,
- głębokość zalegania wód podziemnych,

- związek hydrauliczny wód powierzchniowych z wodami podziemnymi,
- stopień przepuszczalności podłoża,
- ładunki zanieczyszczeń odprowadzane do wód i gruntu.

Przy małej wodności rzek i stosunkowo małym spadku, wody płynące mają bardzo małą zdolność do samooczyszczania się. Jest to jednoznaczne z małą ich odpornością na czynniki degradujące. Fakt, iż wody Czerniejówki są zanieczyszczone ponadnormatywnie, świadczy o tym, że odprowadzane ładunki zanieczyszczeń do tych wód przekraczają naturalne zdolności rzek do samoregeneracji. Przy tak małym przepływie jaki ma Czerniejówka (0,7 m3/s), praktycznie nie jest ona w stanie przyjąć nawet niewielkich ładunków zanieczyszczeń z układu osadniczego. Należy pamiętać, iż poza ściekami bytowymi i gospodarskimi wody rzek przyjmują duży ładunek zanieczyszczeń w postaci spływów nawozowych z pól i spłukiwanych środków ochrony roślin.

Istniejący związek hydrauliczny wód powierzchniowych w wodami podziemnymi świadczy o dużej wrażliwości wód kredowych na czynniki degradujące, ponieważ zanieczyszczenia powierzchniowe mogą łatwo przenikać do zasobów wód podziemnych. Dobra jakość wód poziemnych, czerpanych dla potrzeb komunalnych, z jednej strony może świadczyć o braku istotnych zagrożeń z drugiej zaś nie może osłabiać rygorów ochrony sanitarnej tych wód. Należy podkreślić, iż wody podziemne mają minimalne zdolności do samooczyszczania się. Wprowadzone do nich zanieczyszczenia mogą długo krążyć w szczelinowo-warstwowym systemie wód podziemnych.

Wrażliwość środowiska wodnego na zanieczyszczenia, a także zły stan sanitarny wód powierzchniowych w sposób jednoznaczny określają priorytety w zagospodarowaniu przestrzennym gminy — porządkowanie gospodarki wodnej, głównie realizacja kanalizacji sanitarnej. Przy małej wodności rzek realizowane w przyszłości oczyszczalnie ścieków muszą charakteryzować się wysokimi parametrami redukcji zanieczyszczeń.

2.5.8. Ocena fizjograficznych warunków rozwoju gminy

Do podstawowych kryteriów oceny fizjograficznych warunków rozwoju gminy Jabłonna należą: rzeźba terenu (jej charakter i cechy morfometryczne), warunki gruntowo-wodne (geologiczno-inżynierskie) i warunki klimatu lokalnego.

Z fizjograficznego punktu widzenia mniejsze znaczenie mają kryteria glebowe, ponieważ rozwój przestrzenny jest procesem naturalnym i obiektywnie postępującym niezależnie od walorów przyrodniczych. W warunkach gminy położonej w strefie podmiejskiej, a takie spełnia gmina Jabłonna, decydujące znaczenie ma układ funkcjonalno-przestrzenny oraz krystalizująca ten układ zaprojektowana i istniejąca infrastruktura techniczna. W warunkach ogromnej presji urbanizacyjnej, najważniejszym problemem jest podporządkowanie dalszego rozwoju przestrzennego gminy – w pierwszej kolejności potrzebom mieszkańców i rozwojowi funkcji pozwalających i wspomagających postępującą restrukturyzację rolnictwa.

Morfologia i cechy morfometryczne terenu na obszarze gminy, generalnie są korzystne dla rozwoju wszelkich form zagospodarowania, zarówno rolniczego jak i poza rolniczego. Stosunkowo małe deniwelacje za wyjątkiem, stref zboczowych Czerniejówki, poza rygorami krajobrazowymi, nie stwarzają żadnych ograniczeń dla posadawiania obiektów kubaturowych. Duże spadki terenu występują głównie w rejonie: Piotrkowa Pierwszego, Piotrkowa Drugiego, Piotrkowa - Kolonia, Jabłonny Pierwszej, Czerniejowa - Kolonia i Chmiela - Kolonia. Znaczne rejony gminy po wschodniej i zachodniej stronie Czerniejówki posiadają ekspozycję wschodnią i zachodnią. Są one korzystne dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego z uwagi na dobre warunki solarne. Natomiast optymalne warunki solarne występują na stokach południowych, które towarzyszą suchym dolinom uchodzącym do doliny Czerniejówki. Panują tam również korzystne warunki dla uprawy roślin ciepłolubnych.

Podobnie, jak rzeźba terenu, korzystne są również uwarunkowania geologiczno-inżynierskie dla posadawiania różnych form zabudowy kubaturowej. Występujące w podłożu skały węglanowe, jak i późniejsze osady czwartorzędowe stanową dobre, nośne podłoże budowlane. Na obszarach wierzchowinowych i powyżej terasy zalewowej panują również korzystne warunki wodne ze względu na głęboko zalegający poziom wód gruntowych. Natomiast mało korzystne i niekorzystne, warunki gruntowo-wodne występują w dnach dolin Czerniejówki i Skrzyniczanki. Występujące w podłożu grunty organiczne, torfy i namuły z płytko zalegającym poziomem wód gruntowych nie sprzyjają rozwojowi zabudowy kubaturowej. Ponadto dna dolin rzecznych charakteryzują się niekorzystnymi warunkami klimatu lokalnego (podwyższona wilgotność powietrza, zastoisko mas chłodnego powietrza, inwersje termiczne, mgły i opary). Z powyższych względów dna dolin rzecznych powinny być wyłączone

z zabudowy mieszkaniowej. Niezależnie od tego również względy ekologiczne (dna dolin rzecznych są korytarzami ciągłości systemów przyrodniczych) wykluczają zabudowę kubaturową z den dolin Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa. Niekorzystne warunki klimatyczne i w mniejszym stopniu gruntowe (deluwia) występują w dnach suchych dolin. One również powinny być wykluczone z zabudowy kubaturowej. Ze szczególnym naciskiem należy podkreślić fakt, iż dna suchych dolin są miejscami skoncentrowanego spływu wód opadowych i również z tego powodu powinny być wolne od zabudowy. Nagromadzenie suchych dolin występuje głównie po obu stronach doliny rzeki Czerniejówki.

Dla oceny klimatu lokalnego istotne znaczenie ma przewietrzanie. Wiąże się ono z głównymi kierunkami nawiewu oraz rozmieszczeniem źródeł emisji w stosunku do przeważających kierunków wiatru. Gmina Jabłonna, pomimo iż leży w bezpośrednim sąsiedztwie Lublina, z uwagi na przeważające kierunki wiatru (południowo-zachodnie i zachodnie) znajduje się poza główną strefą emisji zanieczyszczeń emitowanych przez źródła wysokie w Lublinie. Również przy bardzo małej częstości wiatrów z kierunku północno-wschodniego, emisje z komina ciepłowni w Świdniku nie mają istotnego wpływu na stan higieny atmosfery na obszarze gminy.

Warto podkreślić, iż terenami o bardzo korzystnych warunkach bioklimatycznych są strefy przyleśne, a zwłaszcza położone po stronie zawietrznej (oddziaływanie eterycznych olejków bakteriobójczych emitowanych głównie przez drzewa iglaste).

Reasumując można stwierdzić, iż w gminie Jabłonna występują korzystne warunki fizjograficzne (poza dnami dolin rzecznych, suchymi dolinami i skarpami) dla dalszego jej rozwoju przestrzennego. Rozwój jej powinien być podporządkowany jednak innym rygorom formalno-prawnym i krajobrazowym, obowiązującym na obszarze gminy.

2.5.9. Ocena dotychczasowego rozwoju gminy na tle uwarunkowań przyrodniczych i zasobów środowiska przyrodniczego

Dotychczasowy rozwój przestrzenny gminy Jabłonna, rozpatrywany w kontekście uwarunkowań przyrodniczych zasobów środowiska przyrodniczego, generalnie należy ocenić jako zgodny z wymogami ochrony i kształtowania środowiska. Dotyczy to zarówno kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej z wykorzystaniem predyspozycji przyrodniczych terenów jak i ochrony najcenniejszych walorów środowiska przyrodniczego. Analizując lokalizacje podstawowych funkcji

(mieszkalnictwa, miejsca pracy, usługi) należy podkreślić, iż ich rozmieszczenie nie stwarza wzajemnych kolizji funkcjonalno-przestrzennych. Na obszarze gminy nie powstały inwestycje zagrażające środowisku przyrodniczemu.

Z przyrodniczego, a także funkcjonalnego punktu widzenia, ważna jest zwartość układu osadniczego. Ułatwia ona, przede wszystkim, wyposażenie wsi w infrastrukturę techniczną i wpływa korzystnie na ekonomikę jej funkcjonowania. Wychodząc z założenia, iż presja urbanizacyjna w strefie podmiejskiej Lublina jest zjawiskiem obiektywnie postępującym, należy stwierdzić iż nie stanowi ona drastycznych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego. Przy bardzo małej lesistości i dobrych glebach, rozwój układu osadniczego powoduje trwały ubytek powierzchni biologicznie czynnej, przez co uszczuplana jest rolnicza przestrzeń produkcyjna. Jest to najważniejszy skutek rozwoju, głównie mieszkalnictwa, trwale wykluczający z produkcji rolnej gleby wysokich klas bonitacyjnych. W gminie, dzięki rozstrzygnięciom planistycznym, uchroniono lasy i strefę ochrony warunków siedliskowych, jak również dna dolin rzecznych Czerniejówki i Skrzyniczanki przed zabudową. Ochronę lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania należy uznać za najważniejszy sukces przyrodniczy.

Ponadto, ustanowienie obszarów chronionych wyhamowało ewentualny proces rozpraszania zabudowy. Największą presją urbanizacyjną dotknięte zostały następujące miejscowości: Czerniejów, Jabłonna Majątek, Piotrków Pierwszy i Piotrków. Poza omawianymi przyrodniczymi determinantami rozwoju na obszarze gminy występuje szereg pomników przyrody, które nie stanowią istotnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego.

Analizując dotychczasowy rozwój infrastruktury technicznej, należy podkreślić ogromne zaniedbania w wyposażeniu wsi w kanalizację sanitarną. Zwodociągowanie wsi spowodowało wzrost zużycia wody, co przy braku kanalizacji sanitarnej stwarza potencjalne zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych. Te ostatnie wymagają szczególnej ochrony z uwagi na ujęcia wody w Wilczopolu. Ustanowiona strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podlega szczególnym rygorom ochronnym. Dla tych terenów w pierwszej kolejności należy przewidzieć budowę kanalizacji sanitarnej. Narastającym problemem pozostaje hałas komunikacyjny. Głównym rejonem zagrożeń hałasem jest strefa wzdłuż drogi wojewódzkiej relacji Lublin – Biłgoraj.

W granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" obowiązuje rozporządzenie nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

W granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" obowiązuje rozporządzenie nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

2.6. Użytkowanie terenu gminy

Na terenie gminy Jabłonna można wyodrębnić dwa rodzaje systemów osiedlowych:

- tradycyjna zabudowa wiejska – zagrodowa, lokalizowana wzdłuż dróg (tzw. ulicówka) gdzie zabudowa sytuowana jest na końcu długiej parceli rolnej (działki o kształcie prostokąta). Z takim typem zabudowy mamy do czynienia w miejscowościach Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Tuszów, Czerniejów;

- typowe podmiejskie osiedla domów jednorodzinnych charakterystyczne dla obszarów aglomeracji miast w Polsce, powstają one na terenach rolnych, takim przykładem są osiedla rozwijające się w Czerniejowie – Kolonii czy w Tuszowie.

W użytkowaniu terenu gminy Jabłonna przeważają tereny gruntów ornych. Stanowią one około 75% powierzchni całej gminy. Najwięcej gruntów ornych w powierzchni poszczególnych obrębów występuje w miejscowości Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Chmiel Pierwszy, natomiast najmniej w obrębach Jabłonna - Majątek, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga. Tereny leśne w gminie Jabłonna obejmują powierzchnię ponad 2200 ha, co stanowi około 16,8% powierzchni całej gminy. Największe kompleksy leśne położone są w południowo – wschodniej części gminy w obrębie Skrzynice Drugie (Las Skrzynicki i Mętowski) i w południowo – wschodniej części gminy w obrębie Chmiel Drugi, Piotrków Pierwszy (Las Piotrkowski), mniejsze tereny leśne występują w centralnej części gminy – Skrzynice – Kolonia, Jabłonna Pierwsza (Markówka), oraz w zachodniej – Tuszów.

Szczegółowa struktura użytkowania gminy Jabłonna została przedstawiona w tabeli

Kategoria użytkowania terenu	Powierzchnia w ha	Udział w powierzchni całej gminy
Powierzchnia ogółem	13121	100,00%
Powierzchnia lądowa	13112	99,93%
Użytki rolne razem	10626	80,98%
Użytki rolne - grunty orne	9770	74,46%
Użytki rolne - sady	302	2,30%
Użytki rolne - łąki trwałe	77	0,59%
Użytki rolne - pastwiska trwałe	82	0,62%
Użytki rolne - grunty rolne zabudowane	383	2,92%
Użytki rolne - grunty pod stawami	10	0,08%
Użytki rolne - grunty pod rowami	2	0,02%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	2206	16,81%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	2201	16,77%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	5	0,04%
Grunty pod wodami razem	9	0,07%
Grunty pod wodami morskimi wewnętrznymi	0	0,00%
Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	9	0,07%
Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	0	0,00%
Grunty zabudowane i zurbanizowane razem	265	2,02%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	11	0,08%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	2	0,02%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	12	0,09%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	0	0,00%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	12	0,09%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	228	1,74%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe	0	0,00%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - inne	0	0,00%
Grunty zabudowane i zurbanizowane - użytki kopalne	0	0,00%
Użytki ekologiczne	0	0,00%
Nieużytki	13	0,10%
Tereny różne	2	0,02%

Tabela . Struktura użytkowania gminy Jabłonna (stan na 31 maja 2016 r.)
(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Jabłonna i Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świdniku, oraz danych z Banku Danych Lokalnych https://bdl.stat.gov.pl).

WNIOSKI I ZALECENIA

- Znaczna powierzchnia gminy wykorzystywana jest rolniczo, powierzchnia użytków rolnych zajmuje ponad 74% gminy. Wpływa to na wiejski charakter gminy. Silna urbanizacją mająca miejsce w zachodnich miejscowościach gminy powoduje kształtowanie się typowych podmiejskich osiedli z zabudową jednorodzinna

wolnostojąca i bliźniaczą. Nadal jednak w krajobrazie gminy dominującym typem zabudowy jest i będzie zabudowa zagrodowa.

- Sprzedaż i podział nieruchomości rolnych został w dużym stopniu ograniczony poprzez wejście w życie Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Ustawa ta w zasadniczy sposób będzie wpływać na dalszy rozwój szczególnie obszarów podmiejskich, na których spadnie ilość nieruchomości rolnych dostępnych na rynku.

2.7. Uwarunkowania kulturowe

2.7.1. Najstarsze ślady osadnictwa

Obszar gminy Jabłonna objęty został badaniami powierzchniowymi Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP). Badania powierzchniowe były przeprowadzone przez Katedrę Zabytków Archeologicznych UMCS. Zdecydowana większość śladów osadnictwa datowana jest na okres wczesnego średniowiecza. Należy jednak zaznaczyć, że penetracja terenu jest utrudniona ze względu na gęstą zabudowę wsi ulokowanych nad ciekami wodnymi.

Osadnictwo na obszarze skupione jest przede wszystkim nad rzeką Czerniejówką oraz rzeką Skrzyniczanką, biegnących południkowo i zajmujących zachodnią część obszaru.

Odkryte na terenie gminy ślady osadnictwa mają głównie charakter znalezisk śladowych, których wartość konserwatorska jest raczej mała. Jednym z ciekawszych stanowisk jest zarejestrowane na obszarze 80-82 stanowisko Nr 26 w Czerniejów - Kolonii: są to widoczne na powierzchni ciemne plamy, najprawdopodobniej ślady palenisk oraz stanowisko w miejscowości Chmiel Drugi (przy granicy z Wolnicą oraz leżącym w granicach gminy Piaski Majdanem Kozic Górnych) – wczesnośredniowieczna osada produkcyjna.

Na terenie gminy **nie występują stanowiska wpisane do rejestru zabytków**.

Tabela: Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Jabłonna, woj. lubelskie:

miejscowość	obszar AZP	nr stanowiska w miejscowości	nr stanowiska na obszarze	materiał kulturowy, kultura, okres
Jabłonna Majątek	80-81	1	10	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, XII-XIII w.
		2	11	ślad osadniczy, epoka kamienia
		3	12	osada, wcz. średniowiecze, VII-VIII w.

		4	13	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-IX w.
		5	14	ślad osadniczy, wcz. brąz
Jabłonna Pierwsza	81-82	2	1	ślad osadniczy, (?)
		3	2	ślad osadniczy, X w.
		4	3	ślad osadniczy, XI-XII w.
		5	4	ślad osadniczy, (?)
		6	5	ślad osadniczy, VIII-X w.
		7	6	ślad osadniczy, X w.
		8	7	osada, IX-X w.
		9	8	osada, VIII-IX w.
Jabłonna Druga	81-82	2	9	ślad osadniczy, X w.
Tuszów	81-81	1	1	ślad osadniczy, X w. ślad osadniczy, średniowiecze osada, kultura łużycka
		2	2	kultura łużycka, VII-VIII w.
		3	3	ślad osadniczy, X-XIII w.
		4	4	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze ślad osadniczy, średniowiecze
		5	5	ślad osadniczy, wczesny brąz
		6	6	ślad osadniczy, kultura ceramiki sznurowej (?), eneolit osada, VIII-X w.
		7	7	ślad osadniczy, epoka wczesnorzymska (?) ślad osadniczy, (?)
		8	8	ślad osadniczy, kultura łużycka ślad osadniczy, wczesne średniowiecze
	81-81	9	15	osada (?), wczesne średniowiecze
Wierciszów	81-81	1	19	ślad osadniczy, kultura pucharów lejkowatych
Tuszów	81-81	10	28	ślad osadniczy, X-XII w.
Jabłonna Druga	81-81	1	29	ślad osadniczy, VIII-X w.
		1	30	ślad osadniczy VIII-X w.
Czerniejów	80-82	1	1	osada (?), wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		2	2	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w.
		3	3	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w.
		4	4	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w. ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, X-XII w.
Skrzynice Drugie		1	6	ślad osadniczy, wczesny brąz ślad osadniczy, (?)
		2	7	ślad osadniczy, neolit
		3	8	ślad osadniczy, neolit
		4	9	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, IX-X w.
		5	10	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		6	11	ślad osadniczy, neolit
		7	12	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w.
Czerniejów - Kolonia	80-82	1	13	osada, wczesne średniowiecze, X-XII w.
		2	25	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		3	26	ślad osadniczy, KW-LCM? osada, wczesne średniowiecze, VIII-IX w. ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X w.
		4	27	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		5	28	ślad osadniczy, wczesny brąz osada (?), wczesne średniowiecze, VIII-X w. ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w.

		6	29	ślad osadniczy, kultura łużycka (?) ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, XIII w.
Skrzynice Drugie	80-82	8	14	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		9	15	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
Skrzynice Pierwsze		1	16	ślad osadniczy, kultura łużycka
		2	17	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		3	18	ślad osadniczy, (?)
		4	19	osada, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		5	20	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		6	23	osada (?), wczesne średniowiecze, X-XII w.
		7	24	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w. osada, wczesne średniowiecze X-XII w.
Skrzynice - Kolonia	80-82	1	21	osada (?), wczesne średniowiecze, VIII-X w.
		2	22	ślad osadniczy, neolit
Piotrków Drugi	82-82	1	1	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VII-IX w.
Chmiel Drugi	81-83		6	osada produkcyjna, wczesne średniowiecze **Uwaga:** stanowisko to zarejestrowane jest jako nr 2 w miejscowości Majdan Kozic Górnych

2.7.2. Historyczne trakty i współczesna sieć drożna.

Osadnictwo w okresie średniowiecza zasadniczo rozwijało się przy traktach. Przez tereny położone na południowy-wschód od granic Lublina, przebiegał w średniowieczu uczęszczany trakt ruski vel lubelski, zastąpiony następnie w okresie nowożytnym skierowanym południkowo „traktem skrzyneckim", biegnącym po wschodniej stronie Czerniejówki od Lublina via Abramowice, Głusk, Dominów, Skrzynice, Chmiel, Olszankę, Krzczonów, Sobieską Wolę, Żółkiewkę, Tomaszów Lubyczę Królewską do Rawy Ruskiej. W Chmielu, przypadało skrzyżowanie traktów idących na wschód (z pominięciem Lublina) ku południowemu zachodowi, czyli do Krakowa oraz drogi idącej diagonalnie ze Lwowa poprzez Zamość, Krasnystaw (lub Krzczonów), Lublin do Warszawy.[1] Widomym skutkiem takich „pulsujących" styków dróg, było szczególnie liczne występowanie karczem, co potwierdza przykład Chmiela. Zastąpienie w l. 20-tych XIX w. traktu skrzynieckiego strategiczną szosą o przebiegu północno-zachodnim – południowo-wschodnim Lublin–Suchodoły–Piaski–Fajsławice–Łopiennik–Krasnystaw-Zamość, spowodowało odsunięcie Skrzynic i Czerniejowa od głównej drogi i w rezultacie ich stagnację.

Obecnie rangę głównych arterii komunikacyjnych posiada droga o przebiegu pn.-pd., poprowadzona lewym brzegiem Czerniejówki, z Lublina na Bigoraj przez Ćmiłów, Czerniejów, Jabłonnę - Majatek.

[1] J. Teodorowicz-Czerepińska, Główne trakty w miedzyrzeczu Wisły i Bugu, XII-XVI w., Lublin 1997, mps. Niepublikowany.

2.7.3. Osadnictwo późnośredniowieczne - geneza współczesnej sieci osiedleńczej

Prawie wszystkie wsie (poza Wierciszowem i Wolnicą) usytuowane na terenie gminy odnotowane zostały w dokumentach sięgających XV w. Są to:

Chmiel: wieś będąca własnością królewską; jej nazwa wymieniona w dokumencie w roku 1432; dokument z 1564 r. wspomina o lokacji wsi „przed 22-23 laty"; w 1564 r. Zygmunt I nadał wieś Janowi Czasławskiemu wójtostwo w Chmielu z 3 łanami; w 1564 r. wieś liczyła 40 kmieci na 22 ½ łana oraz 2 kmieci na 1 łanie na wolniźnie, 7 zagrodników, kilku karczmarzy. na 6 łanach.

Czerniejów: wymieniona w 1419 r.; w 1426 i 1432 r. władysław Jagiełło nadał Czerniejów klasztorowi św. Brygidy za murami miasta Lublina; w l. 1446-54 wymieniany folwark klasztorny; w l. 1470—80 oprócz folwarku wspominany dwór; wówczas folwark podzielony na 3 pola, 10 łanów kmiecych, a oprócz tego 2 karczmy z rolami, 4 stawy na potoku Piotrków i młyn.; w roku 1426 i 1432 Władysław Jagiełło przeniósł Czerniejów na prawo średzkie; w latach 1470-80 pisze się również sołectwie z 2 łanami i stawem, utworzonym przez przeora Stefana i przeoryszę Agnieszkę.

Jabłonna: wieś wymieniona w 1414 r., własność szlachecka, w 1529 r. wymieniony folwark;

Piotrków: wymieniony w 1388 r. w związku z przeniesieniem przez Władysława Jagiełłę na prawo magdeburskie, w 1565 r. była to własność królewska – z 3 łanami wójtowskimi, osadzonymi 2 kmieciami i karczmarzem, poza tym licząca 74 kmieci na 46 łanach, 10 karczmarzy na 9 i ½ łanach, 2 kołodziejów, 10 zagrodników, 10 bartników, 2 na wolniźnie, 1 młyn.

Skrzynice: wieś wymieniona w 1420 r., własność królewska, później również klasztorna, gdyż w 1426 r. (jak wspomina o tym późniejszy dokument) Władysław Jagiełło nadał ją klasztorowi św. Brygidy w Lublinie; wówczas łanów kmiecych było 18, 2 karczmy z ogrodami, 4 zagrodników.

Tuszów: wieś wymieniona w 1409 r., własność szlachecka, szlachta bez kmieci, m.in. w 1531 –3 r. pobór od Jana Tuszowskiego, Jana Kota, Jana Borzęckiego, Jana Ropla, Macieja Ząbka, Andrzeja Broczka, Jana Pickowskiego, Jana Borsa i Marcina.

Zapewne jednak historia tych wsi sięga lat wcześniejszych, niż pierwsze wzmianki o nich.

2.7.4. Architektura rezydencjonalna i zieleń komponowana

Zabudowa rezydencjonalna na obszarze gminy jest reprezentowana przez 4 zespoły, w tym jeden wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego i trzy zdegradowane zespoły: w Skrzynicach - Kolonii (pozostałości parku), Piotrkowie Pierwszym (d. dwór, obora i park oraz dawny folwark w Czerniejowie (o wyjątkowo bogatej historii).

Jabłonna, zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749. Obejmuje pałac, dom ogrodnika i park ze stawami. Zespół pieczołowicie odrestaurowany przez prywatnych właścicieli tworzy unikalną w skali regionu rezydencję mieszkalną.

Zespół powstał w końcu XIX w., nie wykluczone, że na bazie założenia wcześniejszego: w 1531 r. Jabłonna należała do Mikołaja Sobieskiego i Stanisława Ożarowskiego; w 1565 r. do *„Mikołaja Lenczkiego in villa Jabłonna*"; w 1797 r. Mikołaj Mrozowicz sprzedał Jabłonnę.

W latach 1864-1913 dobra Jabłonna należały do Bogdana Mieczysława Baczyńskiego, który rozpoczął budowę pałacu. Ostatnimi, do okresu II wojny światowej, właścicielami zespołu była rodzina Vetterów. Z nich pierwszy, przemysłowiec **Karol Vetter**, był jedną z bardziej znanych postaci, był zasłużonym działaczem społecznym, fundatorem szpitala dziecięcego w Lublinie i jednym z fundatorów szkoły handlowej w Lublinie (przy ul. Bernardyńskiej 14).

Pałac w Jabłonnie jest późnoklasycystyczną, piętrową budowlą, od frontu poprzedzoną portykiem. Park ma charakter parku krajobrazowego, ale z zachowanymi reliktami układu kwaterowego. Oprócz pałacu zachowały się tu liczne budynki gospodarcze: rządcówka (wzniesiona w 1929 r.), 2 lamusy, obory, stajnia, czworak, chlewnia oraz funkcjonująca nadal gorzelnia (murowana, z l. 1924-25) i magazyn spirytusu (murowany z l. 1924-25).

Trzy pozostałe zespoły podworskie na terenie gminy zachowane w stanie szczątkowym. Historia **zespołu w Skrzynicach** sięga roku 1819, kiedy to po zasekwestrowaniu brygidkom lubelskim (por. rozdz. Osadnictwo późnośredniowieczne...) dzierżawił od rządu dobra Suchodolski. Dobra te wraz z Czerniejowem tworzyły od 1835 r. majorat, nadany gen. Rudigierowi.

XIX wieczny dwór murowany oraz tzw. ośmiorak zostały spalone w czasie I wojny światowej. Obecnie zespół przecięty został drogą: po stronie zachodniej (lokalizacja nie istniejącego dworu) nowsza zagroda wśród starych drzew, po stronie wschodniej z poł. XIX w., zrujnowane budynki gospodarcze. Zachowany starodrzew.

Szanse rewaloryzacji (jako miejsca rekreacji) istnieją dla **zespołu w Piotrkowie Pierwszym**, który podobnie jak zespół w Skrzynicach stanowił po poł. XIX w. własność gen. Rudigiera, gdzie zachowały się pozostałości parku o bogatym drzewostanie pomimo, że drewniany dwór,

wzniesiony w roku 1918 (przez nabywcę nieruchomości Kazimierza Romanowskiego) o mieszanej konstrukcji (drewniano-murowanej) i obora, w ostatnich latach zostały przekształcone w sposób zacierający ich walory historyczne i architektoniczne.

Pozostałości parku dworskiego w Piotrkowie Pierwszym.

Wspomniany wyżej **folwark w Czerniejowie** w okresie nowożytnym również należał do lubelskich brygidek, które wydzierżawiały go rodom szlacheckim (w wieku XVII Drohojowskim). Po zasekwestrowaniu majątku brygidek stał się własnością rządową i był nadal wydzierżawiany. W 1819 r. folwark miał wszelkie zabudowania i ogrody, dwór z kamienia murowany o 10 pokojach, pod gontem. W 1835 objął majątek w dzierżawę, podobnie jak Skrzynice i Piotrków, gen. Rudigierier. Od 1871 r. folwark był własnością rodziny Wąsowiczów, jednak w związku z zadłużeniem w Towarzystwie Kredytowym Ziemskim majątek wystawiony na publiczną licytację w 1881 r. zakupił Kozaryn Po 1910 r. własność Ligowskich. W okresie międzywojennym grunty zostały rozparcelowane, folwark podzielono drogą. Zachowały się budynki XX w. gospodarcze i czworaki z k. XIX lub pocz. XX w. Zabudowa nie wyznacza d. podwórza gospodarczego. Historyczny układ kompozycyjny założenia czytelny jest na XVIII w. mapie Pertheesa: cztery stawy paciorkowe na nurcie strumienia. Wg opisu z 1819 r. był tu ogród kwaterowy owocowy i ogród „dla rozrywki”.

2.7.5. Architektura municypalna

W ośrodku gminnym Jabłonna zachowane 2 obiekty gminne: budynek Urzędu Gminy, wzniesiony w latach 20-tych XX w. i d. areszt gminny również murowany. Są to jedne z nielicznych przykładów tego typu obiektów w skali regionu.

2.7.6. Architektura sakralna

Na obszarze całej gminy istnieją dwa historyczne **zespoły kościelne:** w **Czerniejowie (**wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/62) oraz w miejscowości **Chmiel - Kolonia**

Czerniejów: w XVI w. należał do parafii Krężnica Jara, zaś w samej miejscowości Brygidki lubelskie posiadały ziemię i kaplicę (drewnianą). Z początkiem XVII w. Brygidki zwiększyły uposażenie kaplicy i wybudowały obszerniejszą świątynię – w związku z czym w 1612 r. nastąpiła erekcja parafii. W celu umożliwienia działalności charytatywnej siostry ufundowały przy parafii szpital dla ubogich i wystawiły murowaną plebanię. Parafia należała do dekanatu chodelskiego, potem lubelskiego, podmiejskiego, świdnickiego i obecnie lubelskiego południowego.

Murowany kościół pw. św. Wawrzyńca wybudowany został w latach 1608 - 1611 r. dzięki staraniom Agnieszki Jastkowskiej, przeoryszy lubelskiego klasztoru Brygidek i kapelana ks. Andrzeja Bietkiewicza. Konsekracja nastąpiła w 1611 r. W latach 1913-15 świątynię rozbudowano, przedłużając według projektu arch. Władysława Siennickiego nawę w kierunku zachodnim. Budynek jest murowany z kamienia i cegły, jednonawowy, z półkoliście zamkniętym prezbiterium. We wnętrzu zachowane sklepienia ze sztukateriami późnorenesansowymi i należy do grupy kościołów typu lubelskiego. Ponadto we wnętrzu XVII w obrazy św. Wawrzyńca i Agnieszki (oraz dwa obrazy przedstawiające te same postacie świętych z XVIII w.).

Ogrodzenie kościoła jest murowane, z barokową bramką. Stara murowana plebania jest XIX w., ale posiada wcześniejsze, zapewne XVII w. piwnice. Obok wzniesiona plebania nowsza. Dzwonnica i organistówka nowsze. (data wzniesienia organistówki 1906 r.).

Chmiel - Kolonia: Parafię erygował w 1929 r. bp Marian Fulman. Wcześniej miejscowość należała do par. Krzczonów. Przez cały czas wchodziła w skład dekanatu Piaski. Równocześnie z erekcją założono cmentarz grzebalny. Kościół pw. MB Częstochowskiej, murowany, wybudowany został w 1929 r. Budynek jest jednonawowy z półkoliście zamkniętym

prezbiterium. Dach dwuspadowy z wieżyczką na sygnaturkę. Obok świątyni dzwonnica z 2 dzwonami, współczesna kościołowi.

Kościół parafialny w Chmielu - Kolonii.

Do 1955 r. teren parafii zamieszkiwało ok. 60 **mariawitów**, którzy od 1929 r. posiadali tu swoją świątynię. W latach 60-tych została ona rozebrana i przeniesiona do Giełczwi, gdzie obecnie służy katolikom. Stąd zachowany maleńki cmentarz mariawicki o czym por. poniżej.

2.7.7. Zabytki techniki

Na terenie gminy zachowane nieliczne zabytki techniki: W poszczególnych miejscowościach są to:

- Chmiel: kuźnia drewniana z 1936 r. (budynek oznaczony nr 66);
- Chmiel Kolonia: kuźnia z 1938 r. (budynek oznaczony nr 72);
- Czerniejów: zachowany młyn górny, drewniany, z 1904 r., opuszczony, z pozostałością śluzy drewnianej; młyn dolny nie zachowany (fundamenty i pozostałości drewnianej śluzy);
- Jabłonna - Majątek: gorzelnia i magazyn spirytusu (por.rozdz. Arch. rezydencjonalna...); grobla stanowiąca ślad młyna, wymienianego przez cały okres staropolski;
- Jabłonna Pierwsza - drewniany wiatrak koźlak;

Jabłonna - Pierwsza, drewniany wiatrak koźlak.

- Piotrków Drugi: zachowany młyn z pocz. XX w.
- Skrzynice: zachowana kuźnia murowana z lat 20-tych XX w. (obecnie magazyn).

2.7.8. Ruralistyka

Dominujące w gminie są układy jednodrożnicowe, tzw. „rzędówki", przede wszystkim zwarte. Zabudowa rozproszona, pojedyńcze siedliska lub małe zespoły kilku domostw, nie jest związana z osadnictwem historycznym. Pozostałości tradycyjnej zabudowy występują przede wszystkim w miejscowościach: Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie oraz Czerniejów i Czerniejów - Kolonia, gdzie ulokowana wzdłuż doliny Czerniejówki zabudowa układa się w wyjątkowo malownicze, zwarte zespoły, w których oprócz budynków mieszkalnych odnotować należy wartościową i nierzadko dobrze zachowaną zabudowę gospodarczą.

Ciągle jeszcze czytelne są pierwotne, **łanowe rozmierzenia pól** w najstarszych wsiach: Czerniejów, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi oraz Chmiel Pierwszy i Chmiel Drugi, tworzące charakterystyczny pejzaż pól pasmowych.

Chata, wieś Jabłonna.

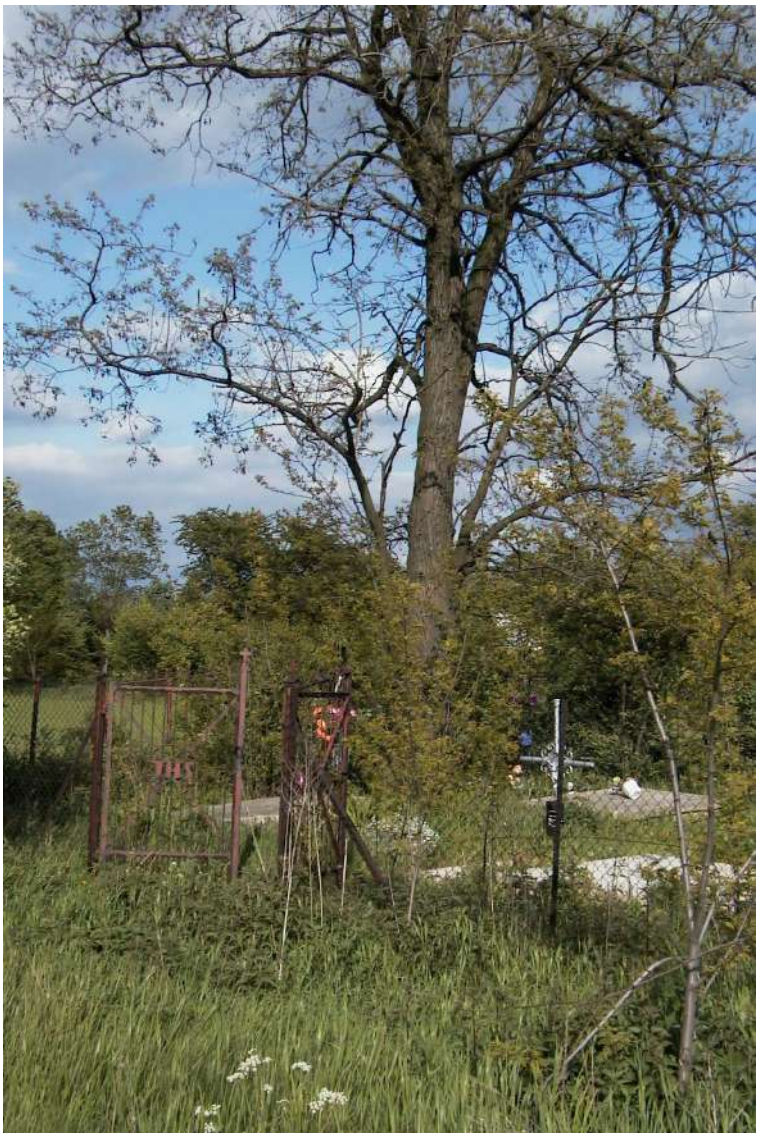
2.7.9. Cmentarze, groby wojenne i mogiły

Na terenie gminy usytuowanych jest kilka historycznych nekropoli. Są to czynne cmentarze parafialne, jeden zamknięty cmentarz mariawicki i dość licznie zachowane mogiły wojenne z okresu I wojny światowej - wśród tych ostatnich wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego.

Cmentarz parafialny w Chmielu - Kolonii: funkcjonujący od 1908 r., powierzchnia cmentarza ok. 1,5 ha. Cmentarz położeny na wyniosłości terenu, z rozległym widokiem.

Cmentarz mariawicki w Chmielu Drugim: położony przy szosie do Piotrkowa Pierwszego, założony

w 1912 r., zachowanych kilka grobów, ogrodzenie wyznacza niewielki teren o powierzchni 0,05 ha.



Cmentarz mariawicki w Chmielu II.

Cmentarz parafialny w Czerniejowie: założony w 1885 r., na cmentarzu mogiła ofiar egzekucji z 12 kwietnia 1942 r.

Cmentarze i mogiły wojenne z I wojny światowej w miejscowościach:

- **Chmiel Drugi,**
- **Tuszów,**
- **Piotrków Pierwszy** (cmentarz wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1075),
- **Piotrków Drugi** (cmentarz wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1074),
- **Piotrków Drugi** (cmentarz wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1076).
- **Czerniejów** (cmentarze i mogiły wojenne z II wojny światowej)

2.8. Fizjonomia gminy

Gmina Jabłonna jest gminą wiejską, gdzie bliskie sąsiedztwo dużego miasta – centrum aglomeracji wywiera skutki prawie w wielu dziedzinach życia gminy, w jej kształcie przestrzennym, w rozmieszczeniu infrastruktury technicznej, a także w tendencjach rozwojowych. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego określa gminę Jabłonna jako część obszaru metropolitalnego aglomeracji lubelskiej w zasięgu 30 km oddziaływania miasta Lublina, w którym miejscowość Jabłonna Majątek pełni rolę ośrodka gminnego obsługi rolnictwa. W wyniku położenia w gminie w dużym nasileniu występują powiązania:

- dojazdów i wyjazdów do pracy
- funkcje sypialniane dla Lublina,
- żywicielskie,
- zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców Lublina.

Obszar gminy posiada duże – charakterystyczne dla Wyżyny Lubelskiej – zróżnicowanie hipsometryczne terenu. Część północno-zachodnia obszaru gminy znajduje się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, natomiast pozostała część gminy w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym. Poza rzeźbą terenu z dominującymi ostańcami wzbogacają krajobraz obszary leśne, gdzie znajdują się dwa leśne rezerwaty przyrody „Chmiel" i „Olszanka". Północno-zachodnią część obszaru gminy obejmuje tzw. „zielony pierścień" ustanowiony wokół Lublina. Jest to strefa czynnej ochrony krajobrazu.

2.9. Charakterystyka istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej

Teren gminy Jabłonna posiada czytelną strukturę funkcjonalno – przestrzenną mającą swoje uzasadnienie w powstawaniu tradycyjnej zabudowy wiejskiej ulokowanej wzdłuż dróg, mającą swoje tradycje historyczne (tzw. wsie ulicówki) gdzie zagroda ulokowana jest na końcu długiej parceli rolnej wchodzącej w skład dużego kompleksu upraw polowych.

Podział administracyjny gminy na 17 sołectw nie pozostaje bez wpływu na wyodrębnienie odpowiedniej ilości jednostek w strukturze przestrzennej. Są to:

- Chmiel Pierwszy
- Chmiel Drugi
- Chmiel Kolonia
- Czerniejów

- Czerniejów - Kolonia
- Jabłonna Pierwsza
- Jabłonna Druga
- Jabłonna Majątek
- Piotrków Pierwszy
- Piotrków Drugi
- Piotrków - Kolonia
- Skrzynice Pierwsze
- Skrzynice Drugie
- Skrzynice - Kolonia
- Tuszów
- Wolnica

Najistotniejszymi elementami krystalizującymi przestrzeń gminy są;

- drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne
- doliny rzek Czerniejówki i Skrzyniczanki.

Analizując strukturę przestrzenną tego obszaru stwierdzić należy, że zaczątek dla tworzenia strefy aktywności gospodarczej stanowią tereny położone przy drodze Nr 835, relacji Lublin Biłgoraj, która jest głównym generatorem ruchu na terenie gminy, oraz droga Nr 836 relacji Piotrków Pierwszy - Piaski .

Zabudowa letniskowa oraz zagospodarowanie rekreacyjne zaczynają stanowić znaczący element w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Głównie w obszarze miejscowości Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi i Chmiel Drugi ale również na terenach przyległych do kompleksów leśnych i do doliny rzeki Czerniejówki istnieją domy letniskowe. Są to na ogół domy całoroczne traktowane jako „drugie domy" , których liczba szybko rośnie ze względu na walory krajobrazowe i rekreacyjne terenów.

2.10. Elementy programowe rozwoju gminy

2.10.1 Mieszkalnictwo

Pod koniec grudnia 2016 r. gmina Jabłonna liczyła 7.907 mieszkańców. Zajmowali oni ok. 2.700 mieszkań. Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu wynosiła 3,35. Na jedną izbę

przypadało 0,97 osoby. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 93,2 m^2, na 1 osobę przypadało 27,8m^2 powierzchni użytkowej.

Dla porównania podano analogiczne wskaźniki dla woj. lubelskiego. Średnie mieszkanie w woj. lubelskim posiadało 73,3 m^2 powierzchni użytkowej.

Zasoby mieszkaniowe stanu istniejącego zakwalifikowano w trakcie inwentaryzacji bezpośredniej do dobrego stanu technicznego, w związku z tym przyjęto zasadę, że powinny one zostać adaptowane prawie w całości.

Obecnie sytuacja mieszkaniowa w gminie Jabłonna w porównaniu do innych gmin woj. lubelskiego nie jest dobra. Mieszkania są przeludnione. Potrzeby w tym zakresie determinowane są głównie:

- ubytkami w istniejącej zabudowie zagrodowej oraz potrzebami wymiany zabudowy,
- niezaspokojonymi potrzebami samodzielnych gospodarstw domowych;
- potrzebami komunalnymi;
- prognozowanym wzrostem liczby mieszkańców gminy,
- prowadzoną przez gminę polityką związaną ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. poprzez rozwój turystyki oraz terenów pod zabudowę produkcyjno - usługową,
- stopniowym zwiększaniem atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępnością środków z różnych programów operacyjnych,
- zmianami strukturalnymi w rolnictwie - odchodzenie od produkcji w małych gospodarstwach rolnych i zmiany w źródłach dochodów.

1) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przewiduje się poprzez zwiększenie standardów życia mieszkańców:

- uzyskanie standardu 1,05 mieszkania na 1 gospodarstwo domowe (95% wskaźnika samodzielności zamieszkania)
- uzyskanie minimum standardu 53,0 m2 pow. uż. na 1 mieszkańca;
- uzyskanie średniej 0,9 osób na 1 izbę;
- przyrostu ilości mieszkań rzędu 1100 -1200, z tego:

wymiana zasobów	300 - 350 mieszkań
przyrost nowych zasobów	700 - 900 mieszkań

- kontynuacja zabudowy na terenach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2009 r. , a dotychczas nie zabudowanych,
- wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego, w tym rezydencjonalnego, jako najbardziej pożądanej przez mieszkańców formy zabudowy,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,

Zakłada się rozwój głównie zabudowy jednorodzinnej, w ośrodku gminnym – udział bardziej intensywnych form zabudowy powinien osiągnąć min. 20% zasobów.

2.10.2.Usługi

Stan zagospodarowania przyjęto na koniec 2016 roku (według danych Urzędu Gminy).

Celem umożliwienia etapowego rozwoju wyposażenia w program infrastruktury poniżej określono standardy, które należy uwzględniać w zagospodarowaniu gminy i ośrodka gminnego w Jabłonnie. Powinno się dążyć do uzyskania poziomu, który umożliwi harmonijny rozwój a w przyszłości także w miarę wszechstronny pod względem jakości życia i funkcjonowania ośrodka gminnego.

I. **PROGRAM USŁUG PODSTAWOWYCH** (związanych z terenami mieszk.)

1. Przedszkola	60 % uczestn. dzieci w wieku 3-6 lat
2. Szkoły podstawowe i gimnazja	100 % uczestn. dzieci w wieku 7 -16 lat (150 miejsc na 1000 mieszkańców)
3. Przychodnie • Ośrodek zdrowia • Lekarz domowy	100-140 m2 p.uż na 1000 mieszkańców 1-1,2 gab. na 1000 mieszkańców 0,8-1,0 gab. na 1000 mieszkańców -dostępność w promieniu 1,5-3,0 km 1 lekarz na 1,5 - 2,0 tys. (gab. ok. 40 m2)
4. Apteka	20 m^2p. uż./ 1000 mieszkańców
5. Placówka pocztowa	30 m2p. uż./1000 mieszkańców (1okienko)
6. Administracja z zapleczem	40 m2 p. uż./1000 mieszkańców
7. Dom spokojnej starości	5 miejsca/ 1000 mieszkańców
8. Ośrodek kultury (klub, biblioteka, sala wid.)	80 - 100 m2 p. uż./l000 mieszkańców
9. Tereny zieleni osiedlowej	1,5 - 4,0 m2 p.uż./l000 mieszkańców

10.Parkingi ogólnodostępne. (ośr.gminny)	miejsca postojowe w oparciu o program wynikający z normatywów określonych do rodzaju usług
11. Handel	200 - 300 m2p.uż/ l000 mieszkańców
12. Gastronomia	50 - 60 m2 p.uż/1000 mieszkańców
13. Usługi i rzemiosło	150 - 200 m2 p.uż./l000 mieszkańców

II. PROGRAMY USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

(projektowanych indywidualnie)

1. Targowiska, bazary	200 - 300 m2 p.uż/100 mieszkańców
2. Handel det. i hurtowy	powyżej 300 m2 p.uż/1000 mieszkańców
3. Rzemiosło i usługi	powyżej 300 m2 p.uż/1000 mieszkańców
4. Gastronomia	powyżej 70 m2 p.uż/1000 mieszkańców
5. Zespół szkół średnich	40-50 uczn/1000 mieszkańców
6. Ośrodek oświat.- wych. ze szkołą dla dzieci defektywnych	200 wychowanków
7. Dom/zakład dla przewlekle chorych (z progr.hospicjum)	4-6 miejsc/1000 mieszkańców
8. Schronisko/noclegownia (ze stołówką min. 100 miejsc)	1-2 miejsca/1000 mieszkańców
9. Ośrodki kultury (z salą widowiskową)	100 m p.uż/ 1000 mieszkańców
10. Kluby młodzieżowe	20 m2 p.uż/1000 mieszkańców
11.Klub prasowy z czytelnią	1 obiekt 50 - 60 miejsc
12. Sale dyskotekowe	300 - 500 miejsc (1-2 ob. na gminę)
13. Tereny urządzone do cyklicznych imprez (cyrk, wesołe miast.)	0,7 -1,5 ha
14. Boiska ogólnodostępne	2,5 - 3,0 m2 p.uż/ mieszkańca
15.Ośrodek rekreacyjno-sportowy	1,5 - 3,0 m2 p.uż/ mieszkańca
16. Kąpieliska, tereny rekreacji przywodnej	0,3 - 0,5 m2 p.uż/ mieszkańca
17. Cmentarz	4 m2 p.uż/ mieszkańca
18. Tereny zieleni ogólnomiejskiej	8 - 10 m2 p.uż/ mieszkańca
19. Administracja	40 -50 m2 p.uż/1000 mieszkańców
20. basen ogólnodostępny	1 basen ogólnodostępny
21. Miejsca hotelowe	2-5 miejsc/1000 mieszkańców
22. Parkingi	1-1,5 stan./100 mieszkańców
23. Amfiteatr	0,5 m2 p.uż/ mieszkańca
24. Strzelnica sportowa	0,7-1,0 ha

Potrzeby socjalne – zakłada się trzy kierunki działań:

- zapewnienie komunalnej bazy lokalowej, jako socjalnej rezerwy, dla działań interwencyjnych w wypadkach losowych;
- rozwiązanie problemów ludzi niepełnosprawnych i wymagających opieki;
- aktywizację działań profilaktycznych zapobiegającym patologiom społecznym (alkoholizm, przestępczość).

W programie zagospodarowania przewiduje się adaptację dotychczasowych (istniejących) form działalności.

2.10.2.1.Usługi oświaty

Na terenie gminy Jabłonna funkcjonuje:

1. ***Zespół Szkół w Jabłonnie***
   21 oddziałów / 440 uczniów , w tym:
   - Szkoła Podstawowa w Jabłonnie
     12 oddziałów / 242 uczniów
   - Gimnazjum Publiczne w Jabłonnie
     4 oddziałów / 79 uczniów
   - Przedszkole Publiczne w Jabłonnie,
     5 oddziałów / 119 uczniów

2. ***Zespół Szkół w Piotrkowie***
   18 oddziałów / 311 uczniów , w tym:
   - Szkoła Podstawowa w Piotrkowie
     12 oddziałów / 190 uczniów
   - Gimnazjum Publiczne w Piotrkowie
     3 oddziałów / 64 uczniów
   - Przedszkole Publiczne w Piotrkowie
     3 oddziałów / 57 uczniów

3. Szkoła Podstawowa w Czerniejowie
9 oddziałów / 144 uczniów

4. Szkoła Podstawowa w Skrzynicach
5 oddziałów / 69 uczniów

5. Szkoła Podstawowa w Tuszowie
8 oddziałów / 66 uczniów

Łączna liczba uczniów na terenie gminy Jabłonna wynosi 1030, w tym funkcjonuje 61 oddziałów.

2.10.2.2. Służba zdrowia

Na terenie gm. Jabłonna występują 2 placówki służby zdrowia: w Jabłonnie – Majątek i w Chmielu Pierwszym. Jest to baza minimalna, w perspektywie należy unowocześnić oraz poszerzyć zakres usług o profilaktykę i rehabilitację. Pożądana byłaby również poprawa dostępności ośrodków zdrowia przez ludność zamieszkałą w miejscowościach oddalonych od centrum gminy. Nowe potrzeby powstają wraz z procesem starzenia się ludności, wiąże się z nim konieczność stworzenia bazy opieki społecznej.

2.10.2.3. Kultura

Na terenie gminy Jabłonna prowadzi działalność: Gminna Biblioteka Publiczna z trzema filiami o łącznej liczbie czytelników 1200.

Centrum Kultury Gminy, które zostało oddane do użytku w 1986 roku. CKGJ prowadzi działalność w zakresie zajęć plastycznych, z rytmiki i tańca, festiwale piosenki dziecięcej, eliminacje małego konkursu recytatorskiego. Ponadto CKGJ organizuje Gminne Przeglądy Zespołów Śpiewaczych Kół Gospodyń Wiejskich.

Najpilniejsze potrzeby to: poprawa bazy lokalowej gminnego centrum kultury, sala widowiskowo-teatralna, kino, kluby, baza rozrywkowa i inne, a w pozostałych wsiach (wiejskie domy kultury, zaplecze kulturalno-oświatowe),

2.10.2.4. Turystyka i rekreacja

Na terenie gminy istnieje wyspecjalizowana baza hotelowo - turystyczna:

- karczma „Zbójnicka”
- „Hotel w Dworku”

Dobrze rozwija się również agroturystyka. W tym zakresie potrzeby są rosnące, zarówno na poziomie elementarnym (zaplecza szkół podstawowych) jak i ogólnodostępnych boisk trawiastych, urządzeń terenowych sportu i rekreacji, zaplecza kultury fizycznej w gminie (szczególnie w ośrodku gminnym). Ważnym czynnikiem umożliwiającym realizację inwestycji w tym zakresie jest możliwość uzyskania zewnętrznych środków finansowych. Zasadnicze zmiany są niezbędne w zakresie zieleni publicznej o różnych funkcjach użytkowych. Jej znaczenie powinno być doceniane w aspekcie ochrony i kształtowania zdrowych warunków życia.

Usługi komercyjne

2.10.2.5. Handel

Na terenie gminy Jabłonna występują rozproszone usługi stopnia podstawowego, ulokowane najczęściej w ciągach zabudowy wiejskiej – ze względu na znaczną dynamikę zmian w tej dziedzinie odstąpiono od jej bilansowania, ograniczając się do pokazania tych usług na planszy stanu. Studium przewiduje 3 koncentracje obiektów usługowo – handlowych i aktywności gospodarczej:

- w rejonie ośrodka gminnego gdzie przewiduje się lokalizacje targowiska gminnego
- w rejonie Piotrkowa Pierwszego przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich Nr 835 i 836 oraz powiatowej Nr 2414L i wojewódzkiej Nr 835 – po drugiej stronie rzeki Czerniejówki.
- W Chmielu przy drodze wojewódzkiej 836

2.10.3. Administracja i usługi gminne

Urząd Gminy znajduje się w Jabłonnie Majątek, gdzie posiada samodzielny obiekt na działce wydzielonej. Plan i studium przewiązaniu z urządzeniem kompleksu przestrzeni publicznych. Na terenie gminy Jabłonna funkcjonuje 7 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej.

2.10.4. Rolnictwo

Głęboki kryzys w rolnictwie jaki nastąpił w latach 90-tych objął wszystkie sfery życia środowisk wiejskich. Dotknął rolnictwo nie przygotowane na przejście z gospodarki planowanej centralnie do rynkowej.

Mała chłonność rynków zbytu spowodowała zubożenie znacznych obszarów ludności rolniczej. W tych warunkach nastąpił spadek zapotrzebowania na usługi rolnicze ze strony tej ludności przy stosunkowo wysokich kosztach usług.

Sytuacja kryzysowa odbiła się niekorzystnie na specjalistycznych kierunkach produkcji, które w wielu rejonach aglomeracji zostały zamienione na wielokierunkowe jako mniej ryzykowne. Spowodowało to niejako cofnięcie w specjalistycznych kierunkach produkcji o wiele lat (np. nasiennictwo, hodowla roślin, hodowla zwierząt, sadownictwo).

Kryzys w rolnictwie i brak zapotrzebowania na usługi spowodował upadłość jednostek usługowych rolnictwa w ich dotychczasowym kształcie. Obecna organizacja obsługi

rolnictwa na terenach wiejskich gminy Jabłonna podlega wielu modyfikacjom i znajduje się w okresie przejściowym dostosowującym się do potrzeb gospodarki wolnorynkowej.
Stan okresu przejściowego w jakim niewątpliwie znajduje się sfera usługowa stwarza wiele zagrożeń i niedomogów zwłaszcza wobec faktu, że wiele jednostek organizacyjnych państwowych czy spółdzielczych ogłosiło upadłość.

2.10.5. Podmioty gospodarcze na terenie gminy

Porównując liczbę podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie gminy Jabłonna z wybranymi gminami wiejskimi województwa Lubelskiego w okresie od 2000 do 2016 roku, gmina Jabłonna posiada podobnie jak wszystkie gminy stałą tendencję wzrostową liczby funkcjonujących podmiotów. Największymi firmami funkcjonującymi na terenie gminy Jabłonna należą:

- Salbet – Piotrków Pierwszy
- Gela Usługi Budowlane – Czerniejów
- Gospodarstwo Agroturystyczne Sawanna – Jabłonna-Majątek
- Agro Pal – Czerniejów
- ROL-DOL Sp. J. – Jabłonna - Majątek
- OKNOSTYL
- PHU Szczepan – Jabłonna Majątek
- Dworek Jabłonna
- Karczma Zbójnicka
- Dom Weselny OLA

Do głównych zalet gminy Jabłonna z perspektywy osób zakładających działalność gospodarczą na terenie gminy należy wymienić:

- niewielka odległość do miasta Lublin – 26 km (z centrum Jabłonny - Majątek),
- stosunkowo niewielka odległość do międzynarodowego portu lotniczego Świdnik – 30 km (z centrum Jabłonny - Majątek),
- położenie na drogach wojewódzkich 835 łączącej Lublin z Biłgorajem i 836 łączącej Bychawę z Piaskami,

niższa cena gruntów inwestycyjnych w stosunku do nieruchomości położonych w Świdniku lub Lublinie.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty wg sektorów własnościowych (szt)	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	47	53	50	47	47	47	44	49
	Sektor publiczny - ogółem	0	0	0	2	0	0	0	0
	Sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	0	0	0	2	0	0	0	0
	Sektor publiczny - przedsiębiorstwa państwowe	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sektor publiczny - spółki handlowe	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sektor prywatny - ogółem	47	53	50	45	47	47	44	48
	Sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	46	50	49	41	46	41	43	47
	Sektor prywatny - spółki handlowe	0	1	0	1	1	1	0	0
	Sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sektor prywatny - spółdzielnie	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sektor prywatny - fundacje	0	0	0	0	0	1	0	0
	Sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	0	0	1	0	0	1	0	2

Tabela Podmioty gospodarki narodowej na terenie gminy Jabłonna w latach 2010–2014 *(opracowanie własne, na podstawie publikacji Głównego Urzędu Statystycznego).*

	Instytucje i firmy na terenie miejscowości		
	Firmy	Instytucje	Razem
Miejscowość			
Chmiel Drugi	3	0	3
Chmiel Pierwszy	11	1	12
Chmiel - Kolonia	0	1	1
Czerniejów	29	3	32
Czerniejów - Kolonia	0	0	0
Jabłonna Pierwsza	22	0	22
Jabłonna Druga	55	2	57
Jabłonna - Majątek	57	5	62
Piotrków Pierwszy	29	2	31
Piotrków Drugi	32	2	34
Piotrków - Kolonia	0	0	0
Skrzynice Pierwsze	13	2	15
Skrzynice Drugie	6	0	6
Skrzynice - Kolonia	0	0	0
Tuszów	18	2	20
Wierciszów	5	1	6
Wolnica	0	0	0
Razem	**280**	**21**	**301**

Tabela Liczba firm i instytucji na terenie poszczególnych miejscowości w gminie Jabłonna w roku 2015 *(opracowanie własne, na podstawie danych z Urzędu gminy Jabłonna).*

Realizacja przewidywanych kierunków rozwoju gminy oraz ośrodka gminnego stworzy impuls do znacznego wzbogacenia oferty miejsc pracy. Nastąpi zdecydowana zmiana źródeł utrzymania się ludności:

- zmniejszenie się o ok. 30% utrzymujących się z rolnictwa (dalszy wzrost dwu zawodowości, która jest dość powszechna w gminie)
- dynamiczny rozwój drobnej przedsiębiorczości i usług, który powinien wywołać ponad dwukrotne zwiększenie zatrudnienia.

WNIOSKI I ZALECENIA

- Ze względu na swoje położenie w stosunku do Świdnika i Lublina oraz sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych województwa lubelskiego, gmina Jabłonna jest atrakcyjnym miejscem do rozwoju działalności gospodarczej. Fakt ten potwierdza stale rosnąca liczba podmiotów funkcjonujących i nowo rejestrowanych na terenie gminy.

- Najwięcej podmiotów funkcjonujących na terenie gminy to małe przedsiębiorstwa, zatrudniające do 9 osób. Najwięcej firm funkcjonuje w handlu hurtowym i detalicznym, transporcie i gospodarce magazynowej, budownictwie oraz przetwórstwie przemysłowym.

- Polityka planistyczna gminy powinna uwzględniać potencjał w zakresie rozwoju działalności gospodarczej. W dokumentach planistycznych w miejscowościach najlepiej skomunikowanych, na obszarach w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej należy wyznaczyć tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną, magazynową i składową.
- Znaczną powierzchnię gminy zajmują tereny rolne, przeznaczane przez osoby prywatne pod rolnictwo i hodowlę. Gmina powinna umożliwić rozwój swoim mieszkańcom także w tym kierunku, ze względu na wielki potencjał naturalny gminy.

2.11. System transportowy

2.11.1. Komunikacja drogowa

2.11.1.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Układ komunikacyjny gminy tworzą ciągi dróg:

- wojewódzkich
- powiatowych
- gminnych
- wewnętrznych

Łączna długość dróg publicznych w gminie wynosi 185,0 km w tym w poszczególnych kategoriach:

- wojewódzkie - 25,7 km
- powiatowe - 32,3 km
- gminne - 127,0 km
- wewnętrzne - 15,3 km

Nawierzchnię bitumiczną mają:

- drogi wojewódzkie o długości 25,7 km
- drogi powiatowe o długości 23,8 km
- drogi gminne o długości 36,1 km
- drogi wewnętrzne o długości 1,3 km

Nawierzchnię gruntową i tłuczniową mają:

- drogi powiatowe o długości 8,5 km,
- drogi gminne o długości 90,9 km
- drogi wewnętrzne o długości 14 km

Powiązania zewnętrzne gminy Jabłonna realizowane są poprzez drogi wojewódzkie i drogi powiatowe.

Podstawową rolę w powiązaniach wewnątrz gminy pełnią ciągi dróg powiatowych i gminnych.

Ww. długości dróg uległy zmianie.
Wg stanu na 2023 rok na terenie gminy Jabłonna łączna długość sieci dróg powiatowych to: 51,799 km, z czego 41,451 km o nawierzchni bitumicznej i 10,348 km o nawierzchni gruntowej).

Ww. długości dróg uległy zmianie.
Wg stanu na dzień 26 maja 2023 roku na terenie gminy Jabłonna łączna długość sieci dróg powiatowych wynosi: 51,799 km, z czego 41,451 km o nawierzchni bitumicznej i 10,348 km o nawierzchni gruntowej).

2.11.1.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- istniejąca sieć drogowa zapewnia poprawną obsługę obszaru gminy;
- w sieci dróg gminnych duży udział stanowią drogi o nawierzchni gruntowej i gruntowej ulepszonej;
- drogi gminne i powiatowe charakteryzują się małymi szerokościami w liniach rozgraniczających oraz brakiem chodników dla pieszych.

2.11.1.3. Główne cele dla rozwoju komunikacji drogowej

- modernizacja i przebudowa istniejącej drogi wojewódzkiej nr 835 do parametrów drogi głównej ruchu przyśpieszonego i drogi nr 836 do parametrów drogi głównej,
- budowy nawierzchni twardej na istniejących ciągach dróg powiatowych i gminnych o nawierzchni gruntowej,
- poprawa stanu technicznego nawierzchni na istniejących ciągach dróg powiatowych i gminnych,
- budowy nowych elementów układu drogowego dla obsługi istniejącej zabudowy rozproszonej

- dla poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego na drogach wojewódzkich i powiatowych w obszarach zabudowy należy wybudować chodniki i zatoki dla komunikacji zbiorowej.

Gmina posiada dobrze rozwinięta siec infrastruktury drogowej. Drogi gminne wymagają jednak znacznych nakładów na remont i przebudowę. Znaczna cześć ulic gminnych nie posiada wzdłuż jedni ciągów pieszych oraz jest nieoświetlona.

2.11.2. Komunikacja publiczna

2.11.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Przewozy wewnątrz gminy oraz zewnętrzne realizowane są trasami komunikacji publicznej i prywatnej mało pojemnej (BUSY) kursującej drogami wojewódzkimi i utwardzonymi drogami powiatowymi.

2.11.2.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji publicznej

Dla poprawy obsługi gminy komunikacją zbiorową należy dążyć do zwiększenia ilości linii w oparciu o tabor mało pojemny oraz wyposażyć przystanki w zadaszenia.

2.11.3. Techniczne zaplecze motoryzacji.

2.11.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Stacje paliw

W obszarze gminy funkcjonują 3 stacje paliw. Dwie w miejscowości Jabłonna – Majątek i jedna Piotrkowie Drugim.

Przy drodze powiatowej relacji Lublin-Bychawa, w miejscowości Tuszów na terenie gminy Strzyżewice zlokalizowana jest stacja paliw obsługująca przyległe wsie na terenie gminy Jabłonna.

Stacje obsługi samochodów

Obsługa samochodów osobowych świadczona jest przez warsztaty rzemieślnicze.

Parkowanie samochodów

Parkowanie pojazdów odbywa na terenach posesji oraz na parkingach zlokalizowanych w formie zatok przyulicznych wzdłuż dróg gminnych.

2.11.3.2. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

- obsługa potrzeb motoryzacyjnych w zakresie stacji paliw i stacji obsługi samochodów wydaje się być zaspokojona;
- należy zwiększyć ilości miejsc postojowych o nawierzchni twardej w rejonach usług

2.12. Systemy infrastruktury technicznej

2.12.1. Elektroenergetyka

2.12.1.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Obsługa elektroenergetyczna gminy Jabłonna odbywa się za pośrednictwem sieci i urządzeń będących własnością Lubelskich Zakładów Energetycznych „LUBZEL" posiadającej koncesję na przesył, dystrybucję i obrót energią elektryczną.

Bezpośrednio gmina Jabłonna zasilana jest za pośrednictwem sieci średniego napięcia w wykonaniu napowietrznym wychodzących z GPZ zlokalizowanych poza terenem gminy – GPZ Abramowice, GPZ Bychawa, GPZ Niedrzwica. Linie napowietrzne przedstawiono na załączniku graficznym linią koloru czerwonego. Sieć napowietrzna SN zasila stacje transformatorowe w wykonaniu słupowym.

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia oraz przyłącza wykonana jest jako napowietrzna oraz kablowa.

Przez wschodnią część gminy przebiega linia napowietrzna 220 kV relacji GSZ Abramowice – Zamość.

Zgodnie z informacją pozyskaną od PGE Dystrybucja S.A. - obecnego właściciela sieci dystrybucyjnej:
- przez teren gminy Jabłonna planowana jest budowa linii 110 kV relacji Biskupice - Bychawa.

Zgodnie z informacją pozyskaną od PGE Dystrybucja S.A. - obecnego właściciela sieci dystrybucyjnej:
- przez teren gminy Jabłonna planowana jest budowa linii 110 kV relacji Biskupice - Bychawa.

2.12.1.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- sieć napowietrzna SN i stacje transformatorowe zaspokajają zapotrzebowanie mocy na poziomie obecnie obowiązującego standardu
- konieczność modernizacji niektórych odcinków sieci i urządzeń elektro-energetycznych

2.12.2. Telekomunikacja

2.12.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Obsługa telekomunikacyjna gminy Jabłonna realizowana jest przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych.

Bezpośrednio teren gminy obsługują dwie centrale zlokalizowane w Jabłonnie i w Piotrkowie.

Sieć telekomunikacyjna magistralna i rozdzielcza wykonana jest jako kablowa doziemna i napowietrzna.

2.12.2.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- dobrze rozwinięta sieć telekomunikacyjna przewodowa,
- brak konkurencji w dziedzinie telekomunikacji przewodowej – jeden operator.

2.12.3. Zaopatrzenie w wodę

2.12.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Podstawową rolę w zaopatrzeniu w wodę gminy Jabłonna spełniają grupowe wodociągi wiejskie, które obejmują swoim zasięgiem obsługi wszystkie miejscowości na obszarze tej gminy. Aktualnie obszar gminy zaopatrywany jest w wodę z czterech wodociągów grupowych:

- wodociągu grupowego “Czerniejów” zasilanego z ujęcia podziemnego i stacji wodociągowej zlokalizowanych w obrębie doliny Czerniejówki, w otoczeniu pól uprawnych Czerniejów – Kolonii,
- wodociągu grupowego “Jabłonna” zasilanego z ujęcia podziemnego ze stacją wodociągową, które zlokalizowane są miejscowości Jabłonna - Pierwsza,

- wodociągu grupowego “Piotrków”, który posiada ujęcie podziemne ze zbiornikiem wyrównawczym usytuowane w miejscowości Piotrków - Pierwszy,
- wodociągu grupowego “Chmiel" zasilanego z ujęcia podziemnego ze stacją wodociągową, które zlokalizowane są we wsi Chmiel Drugi.

Wodociąg “Czerniejów”

Wodociąg ten posiada ujęcie podziemne wyposażone w dwie studnie głębinowe i stację wodociągową, które zlokalizowane są w dolinie rzeki Czerniejówki na terenach gminnych w sąsiedztwie miejscowości Czerniejów - Kolonia. Zasoby eksploatacyjne dla tego ujęcia zatwierdzone w kat. B wynoszą Q_e = 150 m^3/h przy depresji S = 3,9 m. Schemat technologiczny tego wodociągu obejmuje:

- ujęcie wody składające się z dwóch studni głębinowych – podstawowej i rezerwowej,
- zbiornik wyrównawczy o pojemności V = 2 x 300 m3,
- stację wodociągową wyposażoną w sześć odżelaziaczy o pojemnościach 1400 dm3,
- trzy zbiorniki hydroforowe o pojemnościach 6300 dm3 i pompownię drugiego stopnia,
- sieć przesyłową z przyłączami.

Woda ze studni głębinowych tłoczona jest poprzez odżelaziacze do zbiornika wyrównawczego, z którego za pośrednictwem hydroforni dostarczana siecią rozdzielczą do poszczególnych odbiorców.

Na terenie gminy Jabłonna wodociąg ten obsługuje miejscowość Czerniejów. Ponadto siecią tego wodociągu doprowadzana jest woda do gminy Głusk dla miejscowości Głuszczyzna, Mętów, Ćmiłów, Żabia Wola i Głusk oraz częściowo dla obsługi południowej części obszaru gminy Lublin. Ujęcie tego wodociągu posiada pozwolenie wodno-prawne ważne do 31 października 2022 r. na pobór wód w ilościach:

Qdśr. = 1800 m^3/d

Qdmax.roczne = 657 m^3/rok

Qhmax. = 150 m^3/h

Maksymalny godzinowy pobór wody wg pozwolenia wodnoprawnego wynosi 10 m^3/h co stanowi 74% w stosunku do zatwierdzonych zasobów w kat B.

Należy podkreślić, że faktyczny pobór wody z tego ujęcia w roku 2013 wyniósł 272 885 m^3/rok co odpowiada średniemu dobowemu poborowi w ilości Qdśr" = 747 m^3/d a więc w przybliżeniu na poziomie 41 % wartości określonej w pozwoleniu wodno- prawnym.

Długość sieci rozdzielczej tego wodociągu na terenie gminy Jabłonna wynosi 3,9 km. Liczba przyłączy wodociągowych zasilanych z tej sieci na terenie gminy wynosi 139 szt. Liczba przyłączy podłączonych do sieci tego wodociągu poza obszarem gminy Jabłonna wynosi odpowiednio:

- w gminie Głusk 998 szt.
- w gminie Lublin 652 szt.

Wodociąg "Jabłonna"

Wodociąg ten zasilany jest w wodę z ujęcia podziemnego i stacji wodociągowej, które zlokalizowane są w miejscowości Jabłonna Majątek. Zasoby eksploatacyjne zatwierdzone w kat B dla tego ujęcia wynoszą Q_e = 66 m^3/h przy depresji S = 2,0 m.

Schemat technologiczny tego wodociągu obejmuje:

- ujęcie składające się z dwóch studni głębinowych (podstawowej i rezerwowej),
- zbiornik wyrównawczy o pojemności V = 100 m3
- hydrofornię wyposażoną w dwa zbiorniki hydroforowe o pojemnościach 6300dm3 i pompownię drugiego stopnia,
- sieć przesyłową z przyłączami.

Ujęcie posiada pozwolenie wodo-prawne ważne do 30.04.2035 r. na pobór wód w ilościach:

Qdśr. = 800 m^3/d

Qdmax.roczne = 292 000 m^3/rok

Qhmax. = 53 m^3/h

Maksymalny godzinowy pobór wody wg pozwolenia wodno-prawnego wynosi 53 m^3/h co stanowi 80% w stosunku do zatwierdzonych zasobów w kat B.

Rzeczywisty pobór wody z ujęcia w roku 2013 wyniósł 132 360 m^3/r co odpowiada średniemu dobowemu poborowi w ilości Qdśr" = 363 m^3/d a więc w przybliżeniu na poziomie 45 % wartości określonej w pozwoleniu wodno-prawnym.

Długość rozdzielczej sieci wodociągowej tego systemu wynosi 52,3 km, natomiast łączna ilość przyłączy podłączonych do sieci wynosi 832 szt.

Wodociąg "Piotrków"

Wodociąg ten zasilany jest z ujęcia głębinowego współpracującego ze stacją wodociągową, które zlokalizowane są w miejscowości Piotrków Pierwszy. Ujęcie posiada wydajność zatwierdzoną w kategorii B wynoszącą Q_e = 60,0 m^3/h, przy depresji S = 15,5 m.

Schemat technologiczny tego wodociągu obejmuje:

- dwie studnie głębinowe – podstawową i awaryjną,
- zbiornik wyrównawczy o pojemności V = 2 x 150 m3
- sieć wodociągową przesyłową z przyłączami.

Na terenie gminy wodociąg ten obsługuje wsie: Piotrków Pierwszy i Piotrków Drugi.

Ujęcie wody wraz ze stacją wodociągową posiada wygrodzony teren strefy ochrony bezpośredniej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ujęcie posiada pozwolenie wodno-prawne ważne do 31.10.2034 r. Dopuszczalne wielkości poboru wód określone w pozwoleniu wodno-prawnym wynoszą:

Qdśr = 430 m^3/d

Qmax roczne = 156 950 m^3/rok

Qhmax = 36 m^3/h

Maksymalny dobowy pobór wody z tego ujęcia ustalony w pozwoleniu wodno-prawnym wynosi Qhmax = 36 m^3/h. Wielkość ta stanowi 60% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęcia.

Rzeczywisty roczny pobór wody z tego ujęcia (w 2013 r.) wyniósł 103 231 m^3/r. natomiast średnio dobowy pobór kształtował się na poziomie Qdśr" = 282 m^3/d co stanowiło 65% wielkości określonej w pozwoleniu wodno-prawnym. Długość

sieci rozdzielczej tego wodociągu wynosi 22,8 km, natomiast ogólna liczba przyłączy wynosi 460 szt.

Wodociąg "Chmiel"

Wodociąg ten posiada ujęcie wód podziemnych ze stacją wodociągową, które zlokalizowane w miejscowości Chmiel Drugi. Ujęcie posiada wydajność zatwierdzoną w kategorii B wynoszącą Q_e = 67,0 m^3/h, przy depresji S = 10,0 m.

Wodociąg ten posiada następujące urządzenia technologiczne:

- ujęcie obejmujące dwie studnie głębinowe - podstawową i rezerwową,
- zbiornik wyrównawczy o pojemności V = 2 x 150 m3,
- dwa zbiorniki hydroforowe o pojemnościach 6300 dm3,
- sieć rozdzielczą z przyłączami.

Ujęcie posiada pozwolenie wodno-prawne ważne do 31.05.2034 r. Dopuszczalne wielkości poboru wód określone w pozwoleniu wodno-prawnym wynoszą:

Qdśr = 570 m^3/d

Qmax roczne = 657 000 m^3/rok

Qhmax = 39 m^3/h

Maksymalny dobowy pobór wody z tego ujęcia ustalony w pozwoleniu wodno-prawnym wynosi Qhmax = 39 m^3/h. Wielkość ta stanowi 58% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęcia.

Wodociąg obsługuje wsie: Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi i Chmiel Kolonię.

Łączna długość sieci rozdzielczej tego wodociągu wynosi 48,9 km, natomiast całkowita liczba przyłączy wodociągowych wynosi 460 szt.

Ujęcie ze stacją wodociągową posiada wygrodzony teren strefy ochrony bezpośredniej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone w kat B wynoszą Q = 67 m^3/h, przy depresji S = 10 m. Dopuszczalne wielkości poboru wody z ujęcia ustalone w aktualnym pozwoleniu wodno-prawnym ważnym do końca 2005 roku wynoszą :

Qdśr = 570 m^3/d

Qmax.roczne = 657 000 m^3/d

Qhmax = 39 m^3/h

Pobór maksymalny godzinowy wg pozwolenia wodno-prawnego wynosi 39 m3/h co stanowi 58% zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych.

Rzeczywisty roczny pobór wody z tego ujęcia (w 2013 r.) wyniósł 102 220 m^3/r. natomiast średnio dobowy pobór kształtował się na poziomie Qdśr = 280 m^3/d, co stanowiło 49% wielkości określonej w pozwoleniu wodno-prawnym.

Zestawienie parametrów eksploatacyjnych ujęć wód zasilających grupowe wodociągi wiejskie na obszarze gminy Jabłonna

Nazwa ujęcia	**Zasoby w kat. B [m^3/h]**	**Pobór wg pozwpr. [m^3/h]**	**Pobór aktual. [m^3/h]**	**% wykorzyst. dop. poboru**
Czerniejów - Kolonia	150,0	150,0	31,12	20 / 20
Jabłonna - Majątek	66,0	53,0	15,12	28/ 22
Piotrków Pierwszy	60,0	36,0	11,7	32 /19
Chmiel Drugi	67,0	39,0	11,6	29 /17
Razem:	**343,0**	**278,0**	**69,5**	**25 / 20**

Suma wielkości dopuszczalnego poboru wód ustalonego w pozwoleniach wodno-prawnych w stosunku do zatwierdzonych wydajności eksploatacyjnych stanowi 81%

Aktualny sumaryczny pobór wody z powyższych ujęć stanowi 25% wielkości dopuszczonej w pozwoleniach wodno-prawnych oraz 20% w stosunku do sumy zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych.

Całkowita długość sieci rozdzielczej na obszarze gminy wynosi 209,39 km

Łączna długość przyłączy wodociągowych wynosi 142,07 km.

Całkowita liczba obsługiwanych siecią mieszkańców wynosi 7926 osób.

Procentowy udział ludności obsługiwanej sieciami wodociągowymi wynosi 100%.

2.12.3.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- Należy dążyć do rozszerzenia zasięgu sieci przesyłowych istniejących wodociągów grupowych w celu:
  - zapewnienia dostawy wody do nowych odbiorców, przewidzianych do podłączenia na terenach planowanych pod zainwestowanie,
  - zapewnienia powiązania układów przesyłowych istniejących systemów wodociągowych,

- poprawy niezawodności dostawy wody do odbiorców,
- poprawy bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

- Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wód dla istniejących ujęć wodociągów grupowych są znacznie wyższe od dopuszczalnego poboru ustalonego w pozwoleniach wodno-prawnych, który stanowi obecnie 81%.
- Rzeczywisty pobór wód z tych ujęć w ostatnim roku był znacznie niższy i stanowił 20% wartości ustalonej w aktualnych pozwoleniach wodnoprawnych, co pozwala na zabezpieczenie wody dla nowych odbiorców przewidywanych do podłączenia na terenach planowanego zainwestowania w gminie Jabłonna zarówno w okresie perspektywicznym jak i kierunkowym.
- Wszystkie ujęcia posiadają ważne pozwolenia wodno-prawne na pobór wód.
- Wszystkie ujęcia posiadają ustanowione i wygrodzone strefy ochrony bezpośredniej zgodne z obowiązującymi przepisami.
- Część powyższych zapisów dotyczących zaopatrzenia w wodę straciły na aktualności, lecz z uwagi na ograniczony zakres niniejszej zmiany Studium nie ma podstawy do aktualizacji zapisów dotyczących obszarów poza granicami określonymi w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany Studium.
- Część powyższych zapisów dotyczących zaopatrzenia w wodę straciły na aktualności, lecz z uwagi na ograniczony zakres niniejszej zmiany Studium nie ma podstawy do aktualizacji zapisów dotyczących obszarów poza granicami określonymi w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany Studium.

2.12.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

2.12.4.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Na obecnym etapie rozwoju gmina Jabłonna nie posiada jeszcze zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.

Nieliczne kanały o lokalnym zasięgu i przykanaliki na poszczególnych posesjach odprowadzają ścieki sanitarne przeważnie do lokalnych zbiorników bezodpływowych, z których wywożone są taborem asenizacyjnym na

oczyszczalnie położone poza obszarem gminy. Nie ma jednak jeszcze skutecznej kontroli wywozu ścieków z takich zbiorników oraz kontroli ich szczelności. Taki stan gospodarki ściekowej stwarza potencjalne zagrożenia dla stanu czystości środowiska naturalnego na obszarze gminy oraz prowadzi do sukcesywnego pogarszania warunków sanitarnych życia mieszkańców.
W związku z bardzo zaawansowanym rozwojem grupowych wodociągów wiejskich w gminie, zachodzi potrzeba przyspieszenia realizacji systemów kanalizacji sanitarnej dla tej gminy. Rozwiązanie tego problemu musi stać się zadaniem priorytetowym dla gminy, warunkującym jej dalszy zrównoważony rozwój.

Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe na terenie gminy odprowadzane są powierzchniowo do gruntu i pobliskich cieków.

2.12.4.2. Wnioski wynikające z oceny stanu systemu gospodarki ściekowej w gminie

- Gmina Jabłonna charakteryzuje się niezrównoważonym rozwojem gospodarki wodno- ściekowej. Na przestrzeni ostatnich lat obserwowany był dość dynamiczny rozwój zbiorczych systemów wodociągowych przy wyraźnie niedostatecznym rozwoju systemów gospodarki ściekowej.
- Dysproporcje te są przyczyną poważnych zagrożeń dla stanu czystości wód na obszarze gminy i mogą prowadzić do pogorszenia warunków sanitarnych życia mieszkańców na tym obszarze.
- Dla wyeliminowania tych zagrożeń zachodzi potrzeba przyspieszenia rozwoju zbiorczych systemów kanalizacyjnych, pozwalających na odprowadzenie powstających ścieków i ich oczyszczenie przed wprowadzeniem do odbiornika.
- Zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej powinny być preferowane dla obsługi skoncentrowanej zabudowy siedliskowej i jednorodzinnej.
- Dla rozproszonych zespołów zabudowy może być dopuszczona realizacja oczyszczalni przydomowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.

- Istniejące na terenie gminy zbiorniki bezodpływowe położone w zasięgu obsługi planowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej powinny zostać zlikwidowane a przykanaliki podłączone do sieci zbiorczej.
- Wody opadowe na obszarze gminy odprowadzane są powierzchniowo do gruntu lub pobliskich cieków. Na terenach planowanych pod skoncentrowane zespoły zabudowy istnieje możliwość realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do gruntu lub cieków z zachowaniem warunków obowiązujących przepisów szczególnych.
- Ze względu na bardzo słabo rozwiniętą sieć kanalizacyjną wraz z dalszym intensywnym rozwojem, władze gminy będą zmuszone wybudować zbiorczą sieć kanalizacyjną na terenach miejscowości Czerniejów, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi oraz Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga i Jabłonna - Majątek. Budowa systemu kanalizacyjnego na terenie gminy powinna opierać się na budowie jednej oczyszczalni ścieków w miejscowościach najsilniej zurbanizowanych oraz sześciu lokalnych oczyszczalni ścieków na terenach najdalej położonych od obszarów silnie zurbanizowanych.

2.12.5. Gospodarka cieplna i gazyfikacja

2.12.5.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Gospodarka cieplna w gminie oparta jest na lokalnych kotłowniach lub indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych przeważnie paliwem stałym lub gazem ziemnym. Przeważająca część jednostek osadniczych na obszarze gminy jest już zgazyfikowana. Gazowa sieć średnioprężna na terenie tej gminy zasilana jest ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia zlokalizowanej w gminie Głusk.

Istniejący układ sieci średnioprężnej posiada powiązania od północy z siecią średnioprężną gminy Głusk.

Gaz ziemny zużywany jest na cele:

- przygotowania posiłków dla ludzi i karmy dla zwierząt,
- przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- ogrzewanie pomieszczeń (częściowo)

Zastosowanie gazu dla celów grzewczych sukcesywnie wzrasta szczególnie w nowej zabudowie mieszkaniowej.

W dalszym ciągu funkcjonują jeszcze na terenie gminy lokalne kotłownie i urządzenia grzewcze opalane paliwem stałym, które są źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Przepustowość istniejących sieci gazowych i wydajność stacji redukcyjnej pozwalają na stopniową gazyfikację tych źródeł ciepła.

2.12.5.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- Gmina posiada dobre warunki dla dalszego rozwoju gazyfikacji na swoim obszarze.
- Opracowany program gazyfikacji dla tej gminy wykazuje techniczną możliwość dalszej rozbudowy istniejących układów sieci średnioprężnej w celu zabezpieczenia obsługi terenów istniejącego i planowanego zainwestowania na całym obszarze gminy.
- Istnieje techniczna możliwość gazyfikacji uciążliwych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym.

2.12.6. Gospodarka odpadami

2.12.6.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

W gminie funkcjonuje system wywożenia odpadów przez koncesjonowane firmy wyłaniane w przetargu , działające na podstawie umowy zawartej z gminą

2.13. Możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy

Informacje dotyczące możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy zostały przedstawione w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale *12. Możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy*.

Informacje dotyczące możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna* (w rozdziale 12. *Możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.).*

2.14. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Szczegółowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w załączniku - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna* - stanowiącym integralną część studium.

Szczegółowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna*.

2.14.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowa zabudowę

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowa zabudowę zostało przedstawione w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale *11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.*

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowa zabudowę przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna (*w rozdziale 11. *Zapotrzebowanie na nową zabudowę.).*

2.14.2. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej

Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej została przedstawiona w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale 10. *Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna* (w rozdziale 10. *Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.).*

2.14.3. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż wymienione w poprzednim punkcie

Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze

funkcjonalno – przestrzennej została przedstawiona w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale 10. *Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna* (w rozdziale 10. *Chłonność luk w zabudowie na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.).*

2.14.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 2.14.2. – 2.14.3.

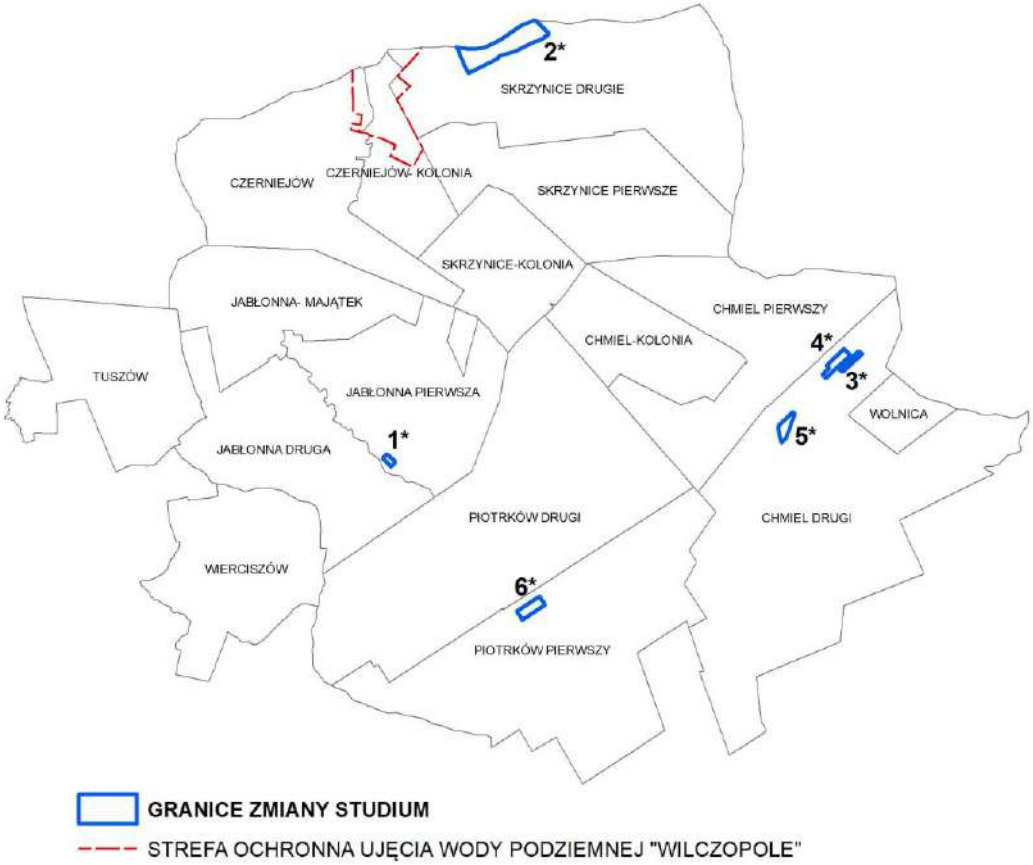
Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nowa zabudowę z sumą powierzchni użytkowych wynikających z analizy chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz chłonności, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej zostało przedstawione w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna w rozdziale 11. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nowa zabudowę z sumą powierzchni użytkowych wynikających z analizy chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz chłonności, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przedstawiono w załączniku stanowiącym integralną część studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna - Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna (w rozdziale 11. *Zapotrzebowanie na nową zabudowę.*).

2a. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA (przyjętą uchwałą Nr LV/428/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.)

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Zmiana Studium, do której przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. obejmuje sześć obszarów zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych Jabłonna Pierwsza, Skrzynice Drugie, Chmiel Drugi oraz Piotrków Pierwszy.



granice zmiany Studium wraz z oznaczeniem obszarów

Obszar 1*

Obszar położony jest w centralnej części gminy w granicach obrębu ewidencyjnego Jabłonna Pierwsza, przy drodze nr 107 165L. Jest w całości niezabudowany, w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Teren ten w przeważającej części, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007

został przeznaczony pod teren rolniczy. Natomiast pozostały obszar znajduje się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z uchwałą Nr XLII/314/2018 z dnia 16 października 2018 r.

Obszar 2*

Obszar zlokalizowany jest w północnej części gminy, w obrębie ewidencyjnym Skrzynice Drugie. Jego północną granicę stanowi granica administracyjna gminy. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego otoczeniu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa siedliskowa.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: teren rolny bez prawa do zabudowy, teren dolesień, teren leśny oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

Obszar 3*

Stanowi obszar znajdujący się we wschodniej części gminy w obrębie ewidencyjnym Chmiel Drugi, przy drodze wojewódzkiej nr 836. Jest to obszar użytkowany rolniczo.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod teren rolny bez prawa do zabudowy.

Obszar 4 *

Jest to obszar zlokalizowany w północnej części obrębu ewidencyjnego Chmiel Drugi, przy drodze wojewódzkiej nr 836. Dominującą formą użytkowania są grunty orne.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod teren rolny bez prawa do zabudowy.

Obszar 5*

Obszar położony jest w obrębie ewidencyjnym Chmiel Drugi, przy drodze wojewódzkiej nr 836. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego północnej części zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej zasilające wodociąg grupowy „Chmiel" warz ze stacją wodociągową. Ponadto obszar ten od południa sąsiaduje z terenami istniejącej zabudowy o funkcji zagrodowej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został

przeznaczony pod: teren rolny bez prawa do zabudowy oraz teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Obszar 6*

Zlokalizowany jest w północnej części obrębu Piotrków Pierwszy, przy drodze wojewódzkiej nr 836. Jest to obszar w całości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa siedliskowa.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod teren rolny bez prawa do zabudowy.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium charakteryzują się stosunkowo jednolitą strukturą funkcji użytkowych. W zdecydowanej większości tereny te stanowią użytki rolne oraz tereny, na których częściowo istnieje już zabudowa. Nowa zabudowa nie powinna mieć charakteru dominującego nad otoczeniem, lecz nawiązywać wielkością i stylem do lokalnego sposobu zagospodarowania. Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest ustalenie zasad zagospodarowania w sposób, który nie naruszy struktury funkcjonalno – przestrzennej, a w szczególności zasady koncentracji usług, produkcji oraz utrzymania otwartych terenów zieleni i terenów rolnych.

Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Na potrzeby Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 sporządzono diagnozę sytuacji społeczno – gospodarczej Gminy Jabłonna. Główne wnioski wynikające ze wskazanej diagnozy to:

- gmina cechuje się brakiem zwartości obszarowej i brakiem wyraźnie wyodrębnianego obszaru posiadającego funkcje centrotwórcze, co może stanowić istotne wyzwanie rozwojowe z punktu widzenia realizacji działań przestrzennych, a także kompleksowych projektów z zakresu infrastruktury technicznej;
- Jabłonna posiada wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe i największą powierzchnie obszarów prawnie chronionych wśród wszystkich gmin powiatu lubelskiego;

- znaczący potencjał wykorzystywania alternatywnych źródeł energii w zakresie geotermii, który jednak jest utrudniony ze względu na występowanie na terenie gminy obszarów prawnie chronionych;
- na terenie gminy występuje znaczący odsetek osób z wykształceniem zawodowym w strukturze mieszkańców, co świadczy o istnienie dużego zasobu wykwalifikowanej siły roboczej;
- poprawy wymaga odsetek lokali pozostających bez wyposażenia w podstawowe urządzenia techniczno-sanitarne, ze względu na to iż wskaźniki dotyczące warunków wyposażenia mieszkań w gminie w urządzenia techniczno- sanitarne są wyraźnie niższe niż w przypadku średniej dla województwa;
- ze względu na to, iż w gminie panują korzystne warunki przyrodniczo-rolnicze, rozbudowie powinny podlegać zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego oraz obsługa rolnictwa;
- pomimo występujących walorów przyrodniczych gminy oraz wiejskiego charakteru obszaru, ilość podmiotów gospodarczych nastawionych na świadczenie usług agroturystycznych oraz firm oferujących usługi hotelowe i rekreacyjno-turystyczne jest stosunkowo niewielka;
- analiza profilu działalności przedsiębiorstw z terenu gminy wskazuje na ich małe zróżnicowane i ograniczoną innowacyjność - związane są głównie z przetwórstwem produktów żywnościowych oraz usługami i handlem;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy brakuje wyznaczenia terenów inwestycyjnych dla potencjalnych przedsiębiorców;
- w związku ze znaczącą różnicą pomiędzy wydatkami na oświatę i wychowaniem a otrzymywaną subwencją, niezbędne może okazać się zreformowanie systemu oświaty poprzez łącznie lub zamykanie placówek tak, aby był przystosowany do wciąż zmniejszającej się liczby dzieci;
- w gminie Jabłonna zauważalna jest przeciętnie rozwinięta infrastruktura kulturalna i sportowa, niewielka ilość bogatych w ofertę wydarzeń kulturalno-rozrywkowych oraz brak jest infrastruktury służącej rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi.

Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W odniesieniu do terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, aktualny pozostaje stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze".

Wszystkie obszary objęte przedmiotową zmianą Studium położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 – Niecka Lubelska. Ponadto, zgodnie z podziałem zawartym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. 2023 poz. 300) tereny objęte zmianą Studium położone są w zasięgu następujących jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

Czerniejówka (RW20000624669):

- status JCWP – naturalna część wód,
- monitorowana część wód,
- stan lub potencjał ekologiczny – umiarkowany stan ekologiczny,
- stan chemiczny – brak danych,
- stan ogólny – zły stan wód,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona.

Giełczewka (RW2000062449):

- status JCWP – naturalna część wód,
- monitorowana część wód,
- stan lub potencjał ekologiczny – umiarkowany stan ekologiczny,
- stan chemiczny – brak danych,
- stan ogólny – zły stan wód,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona.

Obszary objęte przedmiotową zmianą Studium położone są w zasięgu jednolitych części wód podziemnych oznaczonych kodami JCWPd PLGW200089 i JCWPd PLGW200090.

Dla **JCWPd PLGW200089** określono następujące parametry:

- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan chemiczny – dobry,
- stan ilościowy – dobry,
- stan JCWPd – dobry.

Dla **JCWPd PLGW200090** określono następujące parametry:

- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan chemiczny – dobry,
- stan ilościowy – dobry,
- stan JCWPd – dobry.

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium są w większości użytkowane rolniczo. Dominują użytki rolne klas bonitacyjnych II-III.

Obszary nr 3*, 4*, 5* oraz północno–wschodnia część obszaru nr 6* położone są w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze".

Obszary nr 1*, 2* oraz południowo-zachodnia część obszaru nr 6* położone są w zasięgu Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty ani obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego jak również obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym obszarze nie są zlokalizowane również stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego, w związku z tym na terenie województwa nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych, ponadto nie ma możliwości odniesienia się do rekomendacji i wniosków zawartych w tym dokumencie.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W granicach obszarów objętych zmianą Studium i w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i przedsięwzięcia, które w sposób znaczący wpływają na stan środowiska, a tym samym na warunki i jakość życia ludzi.
Ponadto w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zostaną one uwzględnione na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Nie występują zagrożenia nadzwyczajnymi awariami obiektów i urządzeń. Obszar zmiany Studium nie jest też narażony na osuwanie się mas ziemnych.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Z opracowanej w ramach niniejszej zmiany Studium „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna" wynika, że na terenie gminy istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjnej.
Na podstawie ww. opracowania, na terenie gminy Jabłonna stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.
W granicach przedmiotowej zmiany Studium, pod zabudowę przeznaczono łącznie 26,9 ha, z czego w dotychczas obowiązującym Studium 24,4 ha stanowiło tereny już przeznaczone

pod zabudowę (tereny usług komercyjnych i publicznych, tereny usług z możliwością wzbogacenia o obiekty przemysłowe oraz tereny przemysłowe z możliwością wzbogacenia o obiekty usługowe).

Spośród ww. łacznej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, w niniejszej zmianie Studium dodano łącznie 2,5 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Stan prawny gruntów

Grunty objęte przedmiotową zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych i osób prawnych.

Występowanie obiektów i terenów chronionych oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych

Obszary nr 3*, 4*, 5* oraz północno–wschodnia część obszaru nr 6* położone są w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze”.

Obszary nr 1*, 2* oraz południowo-zachodnia część obszaru nr 6* położone są w zasięgu Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r.

Cześć obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium położona jest na gruntach rolnych klas bonitacyjnych II-III oraz gruntach leśnych, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Polega ona na ograniczeniu przeznaczenia gruntów na inne cele, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji, rekultywacji, przywracaniu/poprawie wartości użytkowej, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, a także ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wszelkie działania mające na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne muszą być poprzedzone uzyskaną zgodą:

- ministra właściwego do spraw rolnictwa i rozwoju wsi – dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III położonych poza granicami administracyjnymi miast,
- ministra właściwego do spraw środowiska – dla gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa,
- marszałka województwa – dla pozostałych gruntów leśnych.

Obszar nr 6* znajduje się w granicach strefy sanitarnej cmentarza. Zgodnie z przepisami odrębnymi odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 metrów.

Ograniczenia dla zabudowy wynikają także z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, które określają m.in. odległości w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od poszczególnych rodzajów dróg. Z przepisów dotyczących poszczególnych urządzeń infrastruktury wynikają warunki dotyczące lokalizacji i utrzymania tych urządzeń.

Pozostałe ograniczenia dla zagospodarowywania terenów i lokalizacji zabudowy wynikają z odrębnych, szczegółowych przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Cały obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 - Niecka Lubelska (Lublin), w związku z czym obowiązują szczególne

nakazy i zakazy zagospodarowania i użytkowania terenów mające na uwadze ochronę wód podziemnych.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stan stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W stosunku do obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium aktualne pozostają dane dotyczące stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami opisane w rozdziałach: „2.11. System transportowy" i „2.12. System infrastruktury technicznej".

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r. gmina Jabłonna położona jest w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego - Lubelskim Obszarze Metropolitalnym oraz w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę równorzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

W ramach LOM równolegle do funkcji koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej w gminie ma być rozwijana funkcja rekreacyjna, polegająca na zapewnieniu miejsca wypoczynku codziennego i weekendowego dla mieszkańców aglomeracji.

PZPWL wskazują dla obszaru LOM następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnych rdzenia LOM jako ośrodka polaryzacji wiedzy i innowacji,

- wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM,
- krystalizowanie struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej,
- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe,
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej.

Gmina Jabłonna położona jest również w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym: rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- produkcję roślinną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcję zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego nie przewiduje lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

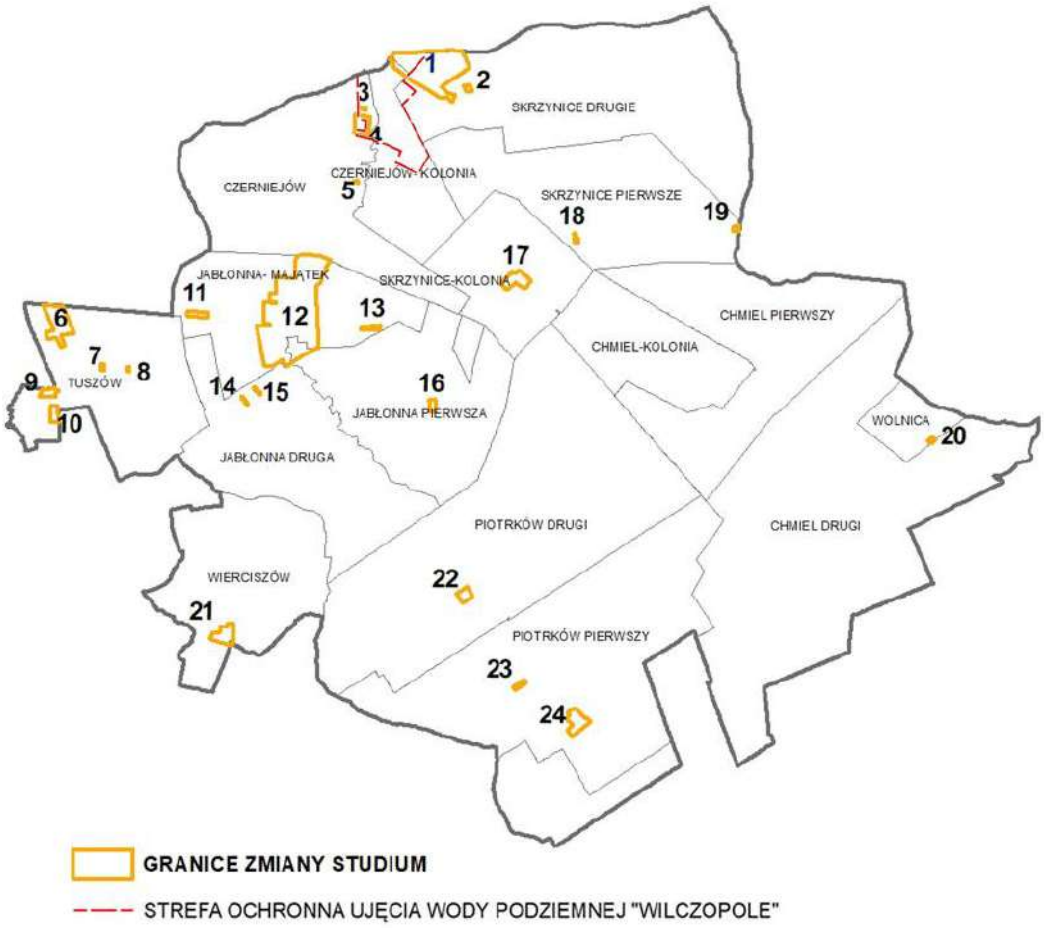
Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2b. DIAGNOZA STANU I UWARUNKOWANIA DOTYCZĄCE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA (przyjętą uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.)

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Zmiana Studium, do której przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna obejmuje tereny położone w granicach obszarów określonych na poniższym rysunku.



granice zmiany Studium wraz z oznaczeniami obszarów

Obszar 1

Obszar położony jest w północnej części gminy w granicach obrębów ewidencyjnych Skrzynice Drugie i Czerniejów – Kolonia. Wzdłuż południowo – zachodniej granicy terenu przepływa rzeka Skrzyniczanka, natomiast przez jego centralną część z północy na południe przebiega droga powiatowa nr 2272L. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. Pojedyncza zabudowa siedliskowa występuje jedynie w jego zachodniej części.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm., uchwałą Nr XIX/136/2008 z dnia 12 grudnia 2008 r. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej, tereny zabudowy rezydencjonalnej, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, teren urządzeń zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, tereny wód powierzchniowych, rzek, jezior i kanałów, tereny leśne, tereny rolne oraz tereny tras komunikacyjnych.

Obszar 2

Obszar zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym Skrzynice Drugie, przy drodze nr 107149L. Jest w całości niezabudowany, w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

Teren ten w przeważającej części, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej. Natomiast pozostały obszar znajduje się w granicach terenu rolnego bez prawa zabudowy zgodnie z uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.

Obszar 3

Stanowi obszar znajdujący się w północnej części obrębu ewidencyjnego Czerniejów, przy drodze wojewódzkiej nr 835. Jest to obszar użytkowany rolniczo. W jego otoczeniu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa siedliskowa.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XIX/136/2008 z dnia 12 grudnia 2008 r. został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej.

Obszar 4

Jest to obszar zlokalizowany w obrębach ewidencyjnych Czerniejów oraz Czerniejów - Kolonia. Z północy na południe przebiega przez niego droga wojewódzka nr 835. W jego granicach znajduje się cmentarz parafialny, przy parafii św. Wawrzyńca w Czerniejowie. W części terenu przylegającym do drogi nr 835 zlokalizowana jest zabudowa o funkcji usługowej i mieszkaniowej. Pozostałą część obszaru stanowią grunty wykorzystywane rolniczo.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm., uchwałą Nr XIX/136/2008 z dnia 12 grudnia 2008 r. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, teren cmentarza, teren urządzeń komunikacji samochodowej oraz teren produkcji rolniczej.

Obszar 5

Obszar położony jest w obrębie ewidencyjnym Czerniejów. Od zachodu przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 835. Jest to obszar w całości zabudowany, na którym występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej i usług użyteczności publicznej (straż pożarna).

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod: tereny usług publicznych oraz tereny zabudowy zagrodowej.

Obszar 6

Zlokalizowany jest w północnej części obrębu Tuszów. Jego północną granicę stanowi granica administracyjna gminy. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. Zabudowa o funkcji siedliskowej występuje jedynie w jego północnej części.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze oraz tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk.

Obszar 7

Stanowi obszar położony w centralnej części obrębu Tuszów. Od północy przylega bezpośrednio do drogi powiatowej nr 2276L. Jest to obszar częściowo zabudowany.

Występuje tam zabudowa o funkcji zagrodowej i usług użyteczności publicznej (straż pożarna).

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny usług publicznych.

Obszar 8

Jest to obszar położony w obrębie Tuszów, przy drodze powiatowej nr 2276L, częściowo zabudowany, na którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. oraz Nr XXXV/272/2022 z dnia 1 lutego 2022 r. został przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar 9

Położony jest w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Tuszów. Jego północną granicę stanowi granica administracyjna gminy. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. Zabudowa o funkcji siedliskowej występuje jedynie w części terenu przylegającej do drogi powiatowej nr 2269L Lublin - Bychawa.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny łąk i pastwisk oraz tereny rolnicze.

Obszar 10

Stanowi teren zlokalizowany w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Tuszów, który od wschodu przylega bezpośrednio do drogi powiatowej nr 2269L Lublin - Bychawa. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego północnej części występuje zabudowa o funkcji siedliskowej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej.

Obszar 11

Jest to obszar położony w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Jabłonna-Majątek. Od wschodu i południa przylega bezpośrednio do dróg oznaczonych nr 107168L i nr107167L.

Jest niemal w całości zabudowany. W jego granicach występuje zabudowa o funkcji produkcyjno-usługowej, siedliskowej oraz na działce nr ew. 29/3 mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej i tereny aktywizacji gospodarczej.

Obszar 12

Obejmuje obszar położony w granicach obrębów ewidencyjnych Jabłonna-Majątek i Jabłonna Pierwsza. W części terenu przylegającej bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 835 występuje zabudowa o funkcjach mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjno-magazynowych. Przez centralną cześć obszaru przepływa Czerniejówka. Na terenach sąsiadujących bezpośrednio z rzeką i na wschód od niej dominującą formą użytkowania są tereny gruntów ornych, tereny wód otwartych oraz łąki.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm., uchwałą Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r., uchwałą Nr XXV/170/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r., uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. oraz Nr XXXV/272/2022 z dnia 1 lutego 2022 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, tereny aktywizacji gospodarczej, tereny aktywizacji dla obsługi rolnictwa, tereny sportu, tereny rekreacji, tereny zespołu pałacowo-parkowego, tereny zieleni, tereny zieleni parkowej o funkcji sportowo-rekreacyjnej, teren infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w wodę, tereny parkingów, teren wód powierzchniowych, rzek, jezior i kanałów, zieleń naturalną, tereny łąk i pastwisk oraz tereny rolnicze.

Obszar 13

Jest to obszar niezabudowany, położony w granicach obrębu ewidencyjnego Jabłonna-Majątek. Dominującą formą użytkowania są grunty orne.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 14

Stanowi obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jabłonna Druga, w sąsiedztwie drogi oznaczonej nr 107173L. Jest to obszar częściowo zabudowany, na którym w południowej części występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Natomiast pozostałą jego cześć zajmują grunty orne.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod: tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 15

Jest to obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jabłonna Druga. Od południa przylega on do drogi oznaczonej nr 107173L. Jest w całości niezabudowany. Dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 16

Obszar ten znajduje się w centralnej części obrębu ewidencyjnego Jabłonna Pierwsza, w sąsiedztwie terenów zabudowy o funkcji zagrodowej. Jest to obszar niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 17

Obszar położony centralnej części obrębu ewidencyjnego Skrzynice-Kolonia, przy drodze powiatowej nr 2275L. Jest częściowo zabudowany. Występuje tam zabudowa o funkcji zagrodowej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny parku z zabudową jednorodzinną, tereny usług komercyjnych, tereny usług publicznych oraz tereny rolne bez prawa zabudowy i tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk.

Obszar 18

Stanowi teren zlokalizowany w centralnej części obrębu ewidencyjnego Skrzynice Pierwsze. Od południa przylega do drogi oznaczonej nr 107153L. Jest to obszar w całości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 19

Znajduje się we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Skrzynice Pierwsze, przy drodze oznaczonej nr 107153L Jest to obszar częściowo zabudowany. Występuje tam zabudowa o funkcji zagrodowej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 20

Obszar położony w obrębie ewidencyjnym Wolnica, który od południowego-wschodu sąsiaduje z terenami leśnymi. Jest to obszar zabudowany, na którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. został przeznaczony pod tereny dolesień.

Obszar 21

Jest to obszar w całości niezabudowany, położony w południowej części obrębu ewidencyjnego Wierciszów. Dominującą formą użytkowania są grunty orne oraz zadrzewienia.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, tereny rolne bez prawa zabudowy. tereny łąk i pastwisk, tereny dolesień.

Obszar 22

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym Piotrków Drugi, przy drodze wojewódzkiej nr 835. Jest to obszar w większości niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne. W jego centralnej części występuje zabudowa o funkcji usługowej.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm., uchwałą Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r. oraz uchwałą Nr V/38/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. został przeznaczony pod: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny rolne bez prawa zabudowy.

Obszar 23

Obszar położony jest w obrębie ewidencyjnym Piotrków Pierwszy. W części północno-wschodniej przylega on do drogi wojewódzkiej nr 835. Jest to obszar częściowo zabudowany, na którym występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren ten w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętym uchwałą Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r. został przeznaczony pod tereny zabudowy zagrodowej.

Obszar 24

Obejmuje obszar położony w południowej części obrębu ewidencyjnego Piotrków Pierwszy. Jest to obszar w przeważającej części niezabudowany, na którym dominującą formą użytkowania są grunty orne oraz zadrzewienia. W północnej części zlokalizowane są urządzenia sportowe oraz pojedyncza zabudowa.

Teren ten w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętych uchwałą Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. ze zm., oraz uchwałą Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r. został przeznaczony pod: tereny usług, tereny usług, urządzeń sportu i rekreacji oraz funkcji mieszkalnej, tereny usług oraz zieleni wysokiej, tereny rolnicze, tereny łąk oraz tereny wód powierzchniowych, rzek, jezior i kanałów.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium charakteryzują się stosunkowo jednolitą strukturą funkcji użytkowych. W zdecydowanej większości tereny te stanowią użytki rolne

oraz tereny, na których częściowo istnieje już zabudowa. Nowa zabudowa nie powinna mieć charakteru dominującego nad otoczeniem, lecz nawiązywać wielkością i stylem do lokalnego sposobu zagospodarowania. Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest ustalenie zasad zagospodarowania w sposób, który nie naruszy struktury funkcjonalno – przestrzennej, a w szczególności zasady koncentracji usług, produkcji oraz utrzymania otwartych terenów zieleni i terenów rolnych.

Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Na potrzeby Strategii Rozwoju Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 sporządzono diagnozę sytuacji społeczno – gospodarczej Gminy Jabłonna. Główne wnioski wynikające ze wskazanej diagnozy to:

- gmina cechuje się brakiem zwartości obszarowej i brakiem wyraźnie wyodrębnianego obszaru posiadającego funkcje centrotwórcze, co może stanowić istotne wyzwanie rozwojowe z punktu widzenia realizacji działań przestrzennych, a także kompleksowych projektów z zakresu infrastruktury technicznej;
- Jabłonna posiada wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe i największą powierzchnie obszarów prawnie chronionych wśród wszystkich gmin powiatu lubelskiego;
- znaczący potencjał wykorzystywania alternatywnych źródeł energii w zakresie geotermii, który jednak jest utrudniony ze względu na występowanie na terenie gminy obszarów prawnie chronionych;
- na terenie gminy występuje znaczący odsetek osób z wykształceniem zawodowym w strukturze mieszkańców, co świadczy o istnienie dużego zasobu wykwalifikowanej siły roboczej;
- poprawy wymaga odsetek lokali pozostających bez wyposażenia w podstawowe urządzenia techniczno-sanitarne, ze względu na to iż wskaźniki dotyczące warunków wyposażenia mieszkań w gminie w urządzenia techniczno- sanitarne są wyraźnie niższe niż w przypadku średniej dla województwa;
- ze względu na to, iż w gminie panują korzystne warunki przyrodniczo-rolnicze, rozbudowie powinny podlegać zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego oraz obsługa rolnictwa;

- pomimo występujących walorów przyrodniczych gminy oraz wiejskiego charakteru obszaru, ilość podmiotów gospodarczych nastawionych na świadczenie usług agroturystycznych oraz firm oferujących usługi hotelowe i rekreacyjno-turystyczne jest stosunkowo niewielka;
- analiza profilu działalności przedsiębiorstw z terenu gminy wskazuje na ich małe zróżnicowane i ograniczoną innowacyjność - związane są głównie z przetwórstwem produktów żywnościowych oraz usługami i handlem;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy brakuje wyznaczenia terenów inwestycyjnych dla potencjalnych przedsiębiorców;
- w związku ze znaczącą różnicą pomiędzy wydatkami na oświatę i wychowaniem a otrzymywaną subwencją, niezbędne może okazać się zreformowanie systemu oświaty poprzez łącznie lub zamykanie placówek tak, aby był przystosowany do wciąż zmniejszającej się liczby dzieci;
- w gminie Jabłonna zauważalna jest przeciętnie rozwinięta infrastruktura kulturalna i sportowa, niewielka ilość bogatych w ofertę wydarzeń kulturalno-rozrywkowych oraz brak jest infrastruktury służącej rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi.

Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W odniesieniu do terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, aktualny pozostaje stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze".

Wszystkie obszary objęte przedmiotową zmianą Studium położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin).

Ponadto, zgodnie z podziałem zawartym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" gmina Jabłonna położona jest w obrębie kilku jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), są to:

· ***Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego***

(stan ogólny – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona),

· ***Czerniejówka***

(stan ogólny – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona),

· ***Giełczewka***

(stan ogólny – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona),

· ***Stoki***

(stan ogólny – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona).

Obszary objęte przedmiotową zmianą Studium położone są w zasięgu jednolitych części wód podziemnych oznaczonych kodami JCWPd PLGW200089 i JCWPd PLGW200090.

Dla **JCWPd PLGW200089** określono następujące parametry:

- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan chemiczny – dobry,
- stan ilościowy – dobry,
- stan JCWPd – dobry.

Dla **JCWPd PLGW200090** określono następujące parametry:

- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan chemiczny – dobry,
- stan ilościowy – dobry,
- stan JCWPd – dobry.

Część obszaru nr 1, obszar nr 3 oraz cześć obszaru nr 4 znajdują sie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole". Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie.

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium są w większości użytkowane rolniczo. Dominują użytki rolne klas bonitacyjnych II-III.

Część obszaru nr 1 znajduje się w granicach udokumentowanych złóż piasków i żwirów: Skrzynice III (id złoża: KN 9909), Skrzynice V (id złoża: KN 11113) i Skrzynice VII (id złoża: KN 17336).

Obszar nr 20 położony jest w granicach Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r., które stanowi, iż *"Szczególnym celem*

ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych"

Obszar nr 24 położony jest w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze".

Pozostałe obszary objęte zmianą Studium położone są w zasięgu Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r., w tym nakaz kształtowania zagospodarowania przestrzennego *"w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych , kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie"*.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium występują następujące zabytki nieruchome:

- kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Wawrzyńca w Czerniejowie z otaczającym drzewostanem w gran. cmentarza kościelnego oraz ogrodzeniem, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/26,
- zespół pałacowo-parkowy w Jabłonnej – Majątek obejmujący: pałac wraz z oryginalnym wyposażeniem, park, stawy, pozostałości alei dojazdowej, budynek gospodarczy zwany Domkiem Ogrodnika, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749,
- budynki zlokalizowane w dawnym zespole folwarcznym przy zespole pałacowo-parkowym w Jabłonnej-Majątek, tj. gorzelnia, dom administratora (d. rządcówka), budynek gospodarczy (d. obora I) ob. magazyn, budynek gospodarczy (d. obora II) ob. magazyn, magazyn spirytusu, budynek gospodarczy (chlewnia, kuźnia), budynek gospodarczy (d. stajnia), ob. magazyn,
- budynki zlokalizowane w dawnym zespole folwarcznym przy zespole pałacowo-parkowym w Jabłonnie-Majątek, tj. dom administratora (d. rządcówka) i budynek

gospodarczy (chlewnia, kuźnia) figurują w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zostały wskazane do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jabłonna, natomiast gorzelnia, budynek gospodarczy (d. obora I) ob. magazyn, budynek gospodarczy (d. obora II) ob. magazyn, magazyn spirytusu, budynek gospodarczy (d. stajnia) ob. magazyn figurują w gminnej ewidencji zabytków,

– kapliczka przydrożna w Jabłonnej zlokalizowana przy drodze wojewódzkiej nr 835 (działka nr ew. 186/14) - figurująca w gminnej ewidencji zabytków.

Oprócz wyżej wymienionych obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, na terenie objętym zmianą Studium występują stanowiska archeologiczne, oznaczone symbolami:

– AZP 80-82/6-1 w miejscowości Skrzynice Drugie,
– AZP 80-82/7-2 w miejscowości Skrzynice Drugie,
– AZP 80-82/8-3 w miejscowości Skrzynice Drugie,
– AZP 81-81/28-10 w miejscowości Tuszów,
– AZP 81-81/29-1 w miejscowości Jabłonna Druga,
– AZP 80-81/14-5 w miejscowości Jabłonna-Majątek,
– AZP 80-81/12-3 w miejscowości Jabłonna-Majątek,
– AZP 80-81/13-4 w miejscowości Jabłonna-Majątek,
– AZP 80-81/11-2 w miejscowości Jabłonna-Majątek.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego, w związku z tym na terenie województwa nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych, ponadto nie ma możliwości odniesienia się do rekomendacji i wniosków zawartych w tym dokumencie.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W granicach obszarów objętych zmianą Studium i w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i przedsięwzięcia, które w sposób znaczący wpływają na stan środowiska, a tym samym na warunki i jakość życia ludzi.

Ponadto w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zostaną one uwzględnione na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Nie występują zagrożenia nadzwyczajnymi awariami obiektów i urządzeń. Obszary zmiany Studium nie są też narażone na osuwanie się mas ziemnych.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Z opracowanej w ramach niniejszej zmiany Studium „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna" wynika, że na terenie gminy istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o określonych funkcjach.

Na podstawie sporządzonego bilansu stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 99,8 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 58,4 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 15,8 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach przedmiotowej zmiany Studium, pod zabudowę przeznaczono łącznie 183,5 ha, z czego w dotychczas obowiązującym Studium 116,9 ha stanowiło tereny już przeznaczone pod zabudowę.

Spośród ww. łącznej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, w niniejszej zmianie Studium dodano łącznie 66,6 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wartość ta nie przekracza obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Stan prawny gruntów

Grunty objęte przedmiotową zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych i osób prawnych.

Występowanie obiektów i terenów chronionych oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych

Obszar nr 20 położony jest w granicach Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r., które stanowi, iż *"Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych"*

Obszar nr 24 położony jest w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5 Uwarunkowania przyrodnicze".

Pozostałe obszary objęte zmianą Studium położone są w zasięgu Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r.

Część obszaru nr 1, obszar nr 3 oraz cześć obszaru nr 4 znajdują sie w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole". Na terenie tym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie.

Cześć obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium położone jest na gruntach rolnych klas bonitacyjnych II-III oraz gruntów leśnych, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Polega ona na ograniczeniu przeznaczenia gruntów na inne cele, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji, rekultywacji, przywracaniu/poprawie wartości użytkowej, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, a także ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wszelkie działania mające na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne muszą być poprzedzone uzyskaną zgodą:

- ministra właściwego do spraw rolnictwa i rozwoju wsi – dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III położonych poza granicami administracyjnymi miast,
- ministra właściwego do spraw środowiska – dla gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa,

– marszałka województwa – dla pozostałych gruntów leśnych.

Tereny położone w granicach obszaru nr 4, oznaczone symbolami 4.M, 2.U i 4.U,M znajdują się częściowo w granicach strefy sanitarnej cmentarza 50m. Teren oznaczony symbolem 1.U znajduje się w całości w granicach ww. strefy. Zgodnie z przepisami odrębnymi odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 metrów.

W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują zapisy zawarte w ustawie z 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków i opieki nad nimi, w tym finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, a także organizację organów ochrony zabytków.

Ograniczenia dla zabudowy wynikają także z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, które określają m.in. odległości w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od poszczególnych rodzajów dróg. Z przepisów dotyczących poszczególnych urządzeń infrastruktury wynikają warunki dotyczące lokalizacji i utrzymania tych urządzeń.

Pozostałe ograniczenia dla zagospodarowywania terenów i lokalizacji zabudowy wynikają z odrębnych, szczegółowych przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Część obszaru nr 1 znajduje się w granicach udokumentowanych złóż piasków i żwirów: Skrzynice III (id złoża: KN 9909), Skrzynice V (id złoża: KN 11113) i Skrzynice VII (id

złoża: KN 17336). Ponadto w granicach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Cały obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 - Niecka Lubelska (Lublin), w związku z czym obowiązują szczególne nakazy i zakazy zagospodarowania i użytkowania terenów mające na uwadze ochronę wód podziemnych.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na obszarach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stan stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W stosunku do obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium aktualne pozostają dane dotyczące stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami opisane w rozdziałach: „2.11. System transportowy" i „2.12. System infrastruktury technicznej".

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r. gmina Jabłonna położona jest w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego - Lubelskim Obszarze Metropolitalnym oraz w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę równorzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

W ramach LOM równolegle do funkcji koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej w gminie ma być rozwijana funkcja rekreacyjna, polegająca na zapewnieniu miejsca wypoczynku codziennego i weekendowego dla mieszkańców aglomeracji.

PZPWL wskazują dla obszaru LOM następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnych rdzenia LOM jako ośrodka polaryzacji wiedzy i innowacji,
- wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM,
- krystalizowanie struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej,
- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe,
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej.

Gmina Jabłonna położona jest również w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym: rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- produkcję roślinną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcję zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, będąca ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego w granicach obszarów objętych zmianą Studium są:

- rozbudowa drogi nr 835 Lublin_ Wysokie - Biłgoraj - (Sieniawa) na odcinku Piotrków – Wysokie oraz Biłgoraj – granica województwa;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 835 (1.Odcinek od km 10+014 do km 43+162, Lublin - Wysokie, 33,148 km).

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY

3.1 Cele rozwoju

3.1.1 Cel generalny

Jako cel generalny polityki rozwojowej gminy przyjęto:

Wzrost jakości życia i spójności społecznej Gminy Jabłonna dzięki rozwojowi przedsiębiorczości oraz zwiększeniu znaczenia gminy jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji w sferze mieszkalnictwa.

Uznaje się, że osiągnięcie celu generalnego możliwe jest poprzez stworzenie mechanizmów starań o rozwój funkcji społecznych i gospodarczych, a także o sprawność funkcjonowania organizmu gminnego.

3.1.2 Cele szczegółowe

Osiągnięcie celu generalnego powinno nastąpić poprzez przyjęcie określonych kierunków działań strategicznych sformułowanych jako cele. szczegółowe. Są to:

- Funkcjonalna, przestrzenna, społeczna i kulturalna integracja Gminy Jabłonna
- Gmina Jabłonna stanie się silnym centrum mieszkalniczym (osiedleńczym) o znaczeniu regionalnym
- Wzrost rangi i znaczenia Gminy Jabłonna jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji, opartego na wiedzy, aktywności zawodowej i przedsiębiorczości mieszkańców, z uwzględnieniem rolniczego charakteru regionu,
- Rozwój funkcji aktywizujących społeczność lokalną, w tym przedsiębiorczość mieszkańców.
- Tworzenie miejsc pracy poza rolnictwem poprzez stworzenie korzystnych warunków do inwestowania.
- Podnoszenie sprawności funkcjonowania organizmu gminnego poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej.
- Wyeksponowanie przyrodniczych i kulturowych walorów gminy

3.2 Dziedziny działań strategicznych

Dla osiągnięcia przyjętych celów uporządkowano dziedziny działań strategicznych w 4 sferach:

- działania organizacyjno-przygotowawcze

Działania te polegać powinny na stworzeniu „komórki" właściwej dla tworzenia informacji o gminie, jej stanie a także dla jej promocji. Główne formy tych działań to:

- monitorowanie strategii rozwoju gminy
- przystosowanie instytucji odpowiedzialnych za gminę do podjęcia odpowiednich działań wynikających ze strategii rozwoju gminy
- popularyzacja działań poprzez stworzenie odpowiedniego systemu informacyjnego
- prowadzenie stałych działań na rzecz porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy.

▪ Działania tworzące warunki infrastrukturalne rozwoju wszelkich form przedsiębiorczości jako bazy ekonomicznej gminy.

W sferze tej działania mają wspierać mechanizmy rynkowe poprzez tworzenie wszelkich warunków rozwoju przedsiębiorczości zarówno poprzez wspieranie finansowe jak i szukanie oszczędności przez sprawne funkcjonowanie gminy.

Szczegółowe metody działań to:

- wspomaganie wszelkich form przedsiębiorczości i działanie na rzecz dywersyfikacji jej struktury rodzajowej, technologicznej, organizacyjnej oraz znaczenia rynkowego,
- tworzenie i uatrakcyjnienie warunków lokalizacyjnych dla wszelkiego rodzaju inwestycji związanych z tworzeniem miejsc pracy
- działanie na rzecz rozwoju infrastruktury ekonomicznej dla usprawnienia wszelkich form rynkowych na obszarze gminy,
- wzrost inwestycji infrastrukturalnych w zakresie:
  - zaopatrzenia w wodę,
  - dokończenia gazyfikacji gminy,
  - rozbudowy sieci telekomunikacyjnej,
  - realizacji sieci kanalizacyjnej,
  - budowy dróg ,

▪ Działania na rzecz poprawy standardów życia mieszkańców.

W tej grupie celów najważniejsze zagadnienia to:

- wzrost podaży miejsc pracy,

- wzrost bezpieczeństwa życia mieszkańców (publicznego, ekologicznego i epidemiologicznego),
- rozwój warunków dla aktywności kulturalnej,,
- rozwój bazy usług oświaty i sportu (rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów),
- rozwój usług zdrowia,
- rozwój systemów informacyjnych dla mieszkańców i warunków rozwoju kontaktów społecznych.

3.3 Wnioski z analiz i materiałów wejściowych

Przyjęte kierunki działań powinny znaleźć oparcie w opracowaniach planistycznych dla których znaczenie fundamentalne ma Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Stąd w opracowaniu tym proponuje się przełożenie formuły celów na ład przestrzenny w następujących sferach:

- ład funkcjonalno-organizacyjny,
- ład estetyczny,
- ład ekologiczny,
- ład w zakresie jednolitości standardów,
- ład przestrzenno-architektoniczny,

Oczywistą rzeczą jest, że wszystkie te elementy wzajemnie się uzupełniają i dopiero kompleksowe przeniesienie założonych w Studium standardów i działań do planów zagospodarowania przestrzennego może przynieść oczekiwany efekt rozwojowy gminy.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustalone działania na rzecz rozwoju gminy wynikają z założenia właściwej harmonijności i równowagi całości organizmu gminnego. Przewidywane do osiągnięcia cele wymagają jednak nie zawsze jednakowej intensywności tych działań we wszystkich dziedzinach. W sytuacji istnienia dość dużych potrzeb dla zaspokajania, a szczególnie dla osiągnięcia założonych standardów życia w gminie – konieczne jest ustalenie kierunków i kolejności postępowania. Z tego powodu przyjęto na wejściu do ustalenia kierunków polityki przestrzennej dziedziny i zadania priorytetowe dla rozwoju gminy oraz założono osiągnięcie w niej określonych standardów życia. Biorąc pod uwagę politykę rozwojową zapisaną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz w dokumentach planistycznych sąsiednich miast i gmin stwierdzić należy, że warunki rozwojowe gminy Jabłonna w dużym stopniu zostały zdeterminowane, a standardy nie mogą odbiegać od poziomów analogicznych obszarów w województwie.

Priorytety rozwojowe

Kryterium wyboru priorytetów jest potrzeba likwidacji słabych stron gminy a zwłaszcza ograniczeń w otwarciu jej na przyjęcie nowych funkcji wzmacniających ekonomicznie, oraz efektywne wykorzystanie walorów przyrodniczych.

Ustala się następujące priorytety:

- tworzenie kompleksowych systemów podbudowy ekonomicznej i organizacyjnej dla realizacji inwestycji podnoszących rangę gminy i wspierających istniejące i nowe formy działalności gospodarczej,
- tworzenie warunków technicznych (w tym rozbudowa infrastruktury technicznej) dla racjonalnego i zrównoważonego rozwoju struktury gminy przy zapewnieniu poprawy standardów istniejących już wsi i zespołów mieszkaniowych,
- stworzenie dobrej gospodarki nieruchomościami i zasobami gminy – w tym rozbudowa bazy oświatowej i sportowej.

5. POLITYKA PRZESTRZENNA

5.1 Główne czynniki rozwojowe i przekształceń

Gmina Jabłonna aczkolwiek jest typową gminą wiejską, to jednak funkcja rolna nie stanowi dla niej jedynego, a nawet głównego czynnika rozwojowego. Wzrost opłacalności produkcji rolnej nie jest możliwy bez ingerencji rządu i sytuacja, kiedy rolnictwo stanowiło główną funkcję w obszarze gminy należy do przeszłości. Dużą jednak część powierzchni gminy stanowią gleby wysokich klas, które uległy znacznemu rozdrobnieniu areałów. Pomimo znacznego spadku zainteresowania ze strony nawet samych właścicieli gruntów rozwojem rolnictwa tzw. rolna przestrzeń produkcyjna w gminie podlega ochronie i ograniczeniu możliwości dalszych wyłączeń gruntów z produkcji rolnej na rzecz funkcji nierolniczych.

Jednym z istotnych czynników rozwojowych wpływających na kierunek przekształceń struktury przestrzennej i funkcjonalnej gminy jest sąsiedztwo miast Lublina i Świdnika stanowiących centrum aglomeracji lubelskiej. Tworzy to dla gminy Jabłonna możliwości rozwoju funkcji komplementarnych dla ludności miejskiej:

- rozwój funkcji mieszkaniowej w formie tzw. rezydencji podmiejskich na dużych działkach, w lepszych warunkach klimatycznych z sąsiedztwem terenów otwartych i leśnych,
- tworzenie zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców miast z możliwością realizacji tzw. drugich domów lub poprzez tworzenie kompleksów rekreacyjnych szczególnie w oparciu o kompleksy leśne położone na południu i północy gminy i doliny runne. Szczególnie atrakcyjne pod tym względem są miejscowości Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Chmiel Drugi i Skrzynice Pierwsze.

5.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna

5.2.1. Droga wojewódzka nr 835

Jednym z najistotniejszych uwarunkowań określających kierunki przekształceń struktury przestrzennej, a częściowo również funkcjonalnej jest przebieg drogi wojewódzkiej nr 835. Droga ta stanowiła dotychczas oś układu przestrzennego gminy koncentrując ruch komunikacyjny tranzytowy i lokalny (główny korytarz komunikacyjny) i dynamizując procesy urbanistyczne w pasie do niej przyległym. Jej modernizacja i wyposażenie w jezdnie serwisowe stworzy jednak inne zasady funkcjonowania terenów do niej przyległych.

W niestabilnej i słabej strukturze przyrodniczej gminy oczywiste jest, że modernizacja i rozbudowa dużego korytarza komunikacyjnego – spowoduje tworzenie dodatkowych barier

ekologicznych ograniczających drożność istniejących powiązań ekologicznych i uniemożliwiających kształtowanie nowych wg dotychczas projektowanego systemu ESOCH. W opracowaniu uwzględniono nowe ograniczenia w tym zakresie.

5.2.2. Nowe elementy struktury przestrzennej gminy.

Zgodnie z założonym w studium rozwojem pasma terenów położonych wzdłuż drogi nr 835 – w strefie jej oddziaływania wskazuje się obszary predysponowane do rozwoju funkcji usługowych ze szczególnym uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej.

1) Przebieg drogi wojewódzkiej wzdłuż osi podłużnej gminy powoduje potrzebę reorganizacji jej struktury osadniczej. Model hierarchicznej obsługi i powiązań funkcjonalnych zespołów jednostek osadniczych winien zostać przebudowany. Przebieg drogi wyznacza granice integralności poszczególnych wsi i wzmacnia tendencje „dośrodkowe" w ich kształtowaniu - koncentrację mieszkalnictwa i rozwój lokalnej bazy usługowej i infrastrukturalnej. Ukształtowane wzdłuż drogi zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz układ rozłogów pól określają potrzebę budowy niemal na całym odcinku drogi wojewódzkiej, obsługujących je dróg serwisowych. Droga nr 836 wspomagała dotychczas obsługę ruchu lokalnego - ograniczenie jej dostępności dla tego ruchu skutkuje koniecznością budowy zamkniętego, hierarchicznego układu dróg lokalnych, jako systemu umożliwiającego niezależna obsługę obszarów we wschodniej i zachodniej części gminy. Nastąpi rozdzielenie obszarów rolnych w gminie, a także terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych. Należałoby wzmocnić powiązanie tych obszarów i oprócz dróg powiatowych wykorzystać kładki nad doliną rzeki Czerniejówki dla przejścia ciągów pieszych i rowerowych.

2) Nastąpi zmiana kierunku inwestowania w zakresie produkcji i usług. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym będą miały tendencję do lokowania się w rejonie skrzyżowań drogi nr 835 z drogami :

- powiatowymi nr 2114L i 2284L
- wojewódzką nr 836 (w związku z jej modernizacją);

Na w/w terenach dopuszcza się możliwość budowy wielofunkcyjnych obiektów obsługi ruchu tranzytowego (samochody osobowe i ciężarowe) z bazą gastronomiczno - noclegową, zespołami parkingów, zapleczem naprawczym, ale także składów, hurtowni, obiektów obsługi rolnictwa. W realizacji nowej zabudowy i przekształceniach istniejących wzdłuż ww. drogi terenów budowlanych należy przewidzieć ich ekspozycyjność oraz uwarunkowania wynikające z ich znaczenia dla ekologii i krajobrazu.

Obszar centralny gminy pełnić będzie funkcje obsługi mieszkańców gminy, a przede wszystkim miejscowości Jabłonna - Majątek.

3) Modyfikacji wymagać będzie gospodarka rolna na terenach przyległych do drogi nr 835 w zakresie:

- modyfikacji dojazdu do pól;
- modyfikacji transportu rolniczego.

Na terenie gminy Jabłonna nie dokonano jeszcze diagnozy stanu zagospodarowania w wyniku której można wyznaczyć obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji .

5.2.2.1. Układ osadniczy

Studium zakłada kontynuację dotychczasowych tendencji rozwoju poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy przede wszystkim w zakresie funkcji osiedleńczej, gdzie podstawą są historycznie wykształcone wsie jednorzędowe.

W odniesieniu do pojedynczej zabudowy lub usytuowanej gniazdowo na obszarach objętych w niniejszym studium polityką ochrony lub przekształceń obowiązują zasady dostosowania zagospodarowania do funkcji stref:

- zabudowa istniejąca na obszarach ochrony i wzbogacenia krajobrazu otwartego jest wskazana do adaptacji w granicach siedliska oraz tworzenia pierścieni zieleni osłonowej,
- zabudowa istniejąca na obszarze w granicach ESOCH (głównie dotyczy to zabudowy położonej w dnach dolin rzecznych, może być adaptowana z prawem do rozbudowy i modernizacji,

- zabudowa mieszkaniowa położona w strefach uciążliwości obiektów i urządzeń może być adaptowana pod warunkiem, że jest możliwe zmniejszenie tych uciążliwości przez zastosowanie środków technicznych lub przekształcenie zagospodarowania w otoczeniu budynków mieszkalnych (zadrzewienia i zalesienia).

Generalnie zatem przebudowa systemu wiejskich jednostek osadniczych na obszarze gminy, pełniących głównie funkcje obsługi rolnictwa winna sprowadzać się do tworzenia zespołów zwartej zabudowy z wykształconymi centrami usługowymi (usługi podstawowe).

W zabudowie wsi, poza obszarami dla których określono poza rolniczy kierunek rozwoju, winno dominować budownictwo zagrodowe.

Na obszarze gminy obowiązywać powinna zasada możliwości kontynuowania ciągów zabudowy wzdłuż dróg jako ciągłego systemu wsi jednorzędowych wg aktualnych potrzeb gminy.

Należy **ograniczyć tendencje zabudowy przestrzeni rolniczej o wysokich walorach produkcyjnych** w strefie podmiejskiej Lublina budownictwem jednorodzinnym i usługowym. Tendencje te winny zostać wykorzystane do kreowania rozwoju gminy przez zdecydowane ukierunkowanie lokalizacji rozwoju tych funkcji.

W przypadku terenów przeznaczanych w studium pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową lub usługową przyjmuje się następujące wskaźniki dotyczące parametrów działek budowlanych:

– dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1500 m^2, przy szerokości minimalnej wynoszącej 18 m;

– dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodzinną zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 900 m^2 dla działek wolnostojących przy szerokości minimalnej wynoszącej 16 m;

– dla terenów nie spełniających ww. warunków dopuszcza się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą;

– zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych w zabudowie bliźniaczej wynoszącą 450 m^2;

– dopuszcza się lokalizację usług na działkach nie mniejszych niż 900 m^2 z zachowaniem określonych powierzchni zabudowy oraz zasad dla gabarytów i architektury obiektów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną minimalną powierzchnię ustala się na 2000 m^2;

– istniejące działki budowlane o powierzchni nie spełniających ww. parametrów oraz dla których podziału dokonano w oparciu o obowiązujące wcześniej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują funkcje budowlaną pod warunkiem położenia w terenach zabudowy wyznaczonych miejscowym planem.

Od powyższych wielkości w jednostkowych przypadkach można stosować odstępstwa, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w projektach planów miejscowych i nie wpłynie negatywnie na jakość urbanizowanej przestrzeni. Dopuszcza się tolerancję do 10% dla parametrów działek i ich szerokości.

Wyznaczone funkcje dla wyżej wymienionych terenów oznaczają preferowany rodzaj zabudowy na danym terenie, dopuszcza się jednak wymienność ustalanych w planach miejscowych sposobów zagospodarowania w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz zabudowy produkcyjnej i usług.

Zabudowa nie powinna przekraczać wysokości dwóch kondygnacji, jednak w celu zachowania harmonii z terenami sąsiednimi, dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych innych parametrów zabudowy, zgodnych z lokalnymi uwarunkowaniami poszczególnych terenów. Niezbędne jest ponadto estetyczne zagospodarowanie terenów wokół budynków, zwłaszcza przy pomocy kształtującej krajobraz zieleni wysokiej i średniej.

Wyznaczone w rysunku „Studium...” tereny pod mieszkalnictwo rolnicze można zabudować w strefie o 50-80 metrów większej kosztem przylegających terenów gruntów ornych po przeanalizowaniu takiej możliwości na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie tych terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska. Zmiany funkcji terenów określone w niniejszym studium nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

5.2.2.2. Obszary aktywności gospodarczej

Analizując zapoczątkowane na obszarze gminy Jabłonna procesy inwestycyjne w zakresie inwestycji pozarolniczych stwierdzono, że poza nielicznymi wyjątkami (wynikającymi najczęściej z adaptacji dla nowych funkcji obiektów istniejących) generalnie obiekty te grupują się na obszarze położonym w sąsiedztwie drogi relacji Lublin – Bigoraj Nr 835. W związku z zainteresowaniem inwestycyjnym terenami położonymi przy drodze wojewódzkiej nr 836, w studium wyznaczono niewielkie koncentracje funkcji składowo - produkcyjno - usługowych przy tej drodze na kierunku do Piask w rejonach:

- skrzyżowania z drogą powiatową nr 2272L w miejscowości Chmiel Pierwszy
- skrzyżowania z drogą gminną nr 107189L w miejscowości Chmiel Drugi

oraz przy skrzyżowaniach drogi wojewódzkiej nr 835 z drogami powiatowymi nr 2114L i 2284L w miejscowości Piotrków Pierwszy.

Niezależnie od powyższej koncentracji na obszarze gminy istnieją obiekty produkcyjno-usługowo-rzemieślnicze świadczące usługi dla mieszkańców gminy i produkcję rzemieślniczą. Biorąc pod uwagę dość skromne wyposażenie gminy w miejsca pracy (przy zarysowującej się tendencji do wzrostu zaludnienia) należy zabezpieczyć tym obiektom jak najlepsze możliwości funkcjonowania i rozwoju. Powinno się to odbywać oczywiście przy zachowaniu zasad wynikających z ustalonych stref polityki przestrzennej.

Nie przewiduje się na obszarze gminy Jabłonna realizacji kolejnych obiektów hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także powodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, poza już wyznaczonymi w dotychczasowych opracowaniach.

5.2.2.3. Obszary o funkcji rekreacyjnej

W studium dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej na funkcje rekreacji (jako docelowy kierunek zagospodarowania) na obszarach o walorach

rekreacyjnych. Do takich obszarów należą między innymi: Piotrków Pierwszy i Drugi, Jabłonna Pierwsza, oraz wsie Chmiel Drugi, Wolnica, Skrzynice Pierwsze i Drugie, Tuszów.

Uzupełnieniem programu rekreacji na obszarze gminy jest planowany system ścieżek rowerowych wiążących najatrakcyjniejsze widokowo tereny, położone poza drogami tranzytowymi i obiekty o wartościach kulturowych, umożliwiające penetrację gminy i wiążące z obszarami sąsiednimi.

Ponadto planowany jest **teren potencjalnego zagospodarowania dla funkcji sportowej, rekreacyjnej i turystycznej w Jabłonnie**. Wskazany w rysunku Studium obszar, sąsiadujący z doliną rzeki Czerniejówki, przyległy do zespołu pałacowo-parkowego i kompleksu stawów, powinien zostać wykorzystany dla ulokowania programów zwiększających atrakcyjność doliny Czerniejówki i wzbogacający ofertę rekreacyjną gminy. Ze względu na sąsiedztwo obiektu zabytkowego zagospodarowanie obejmować powinno przede wszystkim urządzenia terenowe z dopuszczeniem obiektów kubaturowych, w zakresie niezbędnym do obsługi programu podstawowego. Wielkość obiektów kubaturowych powinna być każdorazowo analizowana pod względem krajobrazowym, a całość zagospodarowania konsultowana z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Jednym z warunków podniesienia atrakcyjności gminy jako obszaru zamieszkiwania i inwestowania jest oprócz budowy systemów infrastrukturalnych podniesienie walorów krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów historycznych, określających tożsamość gminy, głównie zespołu dworsko-parkowego w Jabłonnie a także nielicznych obiektów zainteresowania i ochrony konserwatorskiej.

Funkcję rekreacyjną przyjęto w gminie jako czynnik rozwojowy przede wszystkim mając na względzie jej bezpośrednie sąsiedztwo i związki z przyległymi obszarami leśnymi i doliną rzeki Czerniejówki. Studium zakłada tworzenie dobrych warunków rozwojowych dla istniejących już na terenie gminy obiektów i terenów, które służyć będą funkcji rekreacyjnej:

- stworzenie możliwości rozbudowy istniejącej, niewielkiej stadniny koni w Czerniejowie Kolonii o obiekty infrastruktury jeździeckiej
- adaptację starej, drewnianej zabudowy dla funkcji rekreacyjnej i agroturystycznej

- przebudowę obszaru ośrodka gminnego z uwzględnieniem funkcji niezbędnych dla obsługi ruchu rekreacyjnego
- przystosowanie dla funkcji rekreacyjnej terenu sąsiadującego z doliną rzeki Czerniejówki przyległego do zespołu pałacowo - parkowego i kompleksu stawów.

5.2a. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna (przyjętą uchwałą nr LV/428/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 stycznia 2024 r.)

Na obszarach objętych zmianą Studium, na podstawie uchwały Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna wskazano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (**1.M***);
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I LETNISKOWEJ (**1.M,ML***);
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (**1.U,P/PFW*, 2.U,P/PFW*, 3.U,P/PFW*, 4.U,P/PFW***);
- TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (**1.PFW*, 2.PFW*, 3.PFW*, 4.PFW***);
- TEREN ROLNY (**1.R***);
- TEREN UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ (**1.W***),
- TEREN LASÓW I ZADRZEWIEŃ (**1.ZL***).

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Na rysunku Studium granice poszczególnych terenów zostały wyznaczone w zakresie przybliżonym. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wyłączonych spod zabudowy. Ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują natomiast dla terenów położonych w zasięgu:

- otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5.5 Obszary i obiekty chronione”;
- Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5.5 Obszary i obiekty chronione”;
- Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r.;
- strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - po 7,5 m od osi linii w obie strony,
- strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (o szerokości 50 m),
- strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (o szerokości 150 m),
- strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

Wyżej wymienione strefy bezpieczeństwa i strefy kontrolowane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci.

Na obszarach sąsiadujących z terenami leśnymi obowiązują ograniczenia w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (m.in. w zakresie sytuowania linii zabudowy).

W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.

W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich

obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.

Z uwagi na zasady obowiązujące w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru przedmiotowej zmiany studium, zlokalizowanego w północnej części gminy w obrębie ewidencyjnym Skrzynice Drugie, tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną wyznaczono w sposób alternatywny z uwzględnieniem uwag wniesionych w opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych, które dotyczyły znaczącego wpływu na zamykanie się i trwałą izolację otwartych ekosystemów rolniczych i leśnych. Odstępując od wyznaczenia jednego rozległego obszaru ograniczono zasięgi możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE w sposób uwzględniający ukształtowanie terenu oraz minimalizując wpływ na krajobraz celem zachowania walorów Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przyjęte alternatywne rozwiązanie w postaci czterech terenów oddalonych od siebie zminimalizuje wpływ na zamykanie się i trwałą izolację otwartych ekosystemów rolniczych i leśnych. Pozostawienie otwartych przestrzeni pomiędzy ww. terenami pozwoli utworzyć korytarze ekologiczne umożliwiające przemieszczanie się określonych grup organizmów pomiędzy ekosystemami rolniczymi i leśnymi.

Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy przyjąć rozwiązania pozwalające zwierzętom na swobodne przemieszczanie się między terenami przewidzianymi na lokalizację tych urządzeń, np.: poprzez budowę ogrodzenia posiadającego kilkunastocentymetrową przestrzeń pomiędzy gruntem a ogrodzeniem. W celu zmniejszenia oddziaływania widokowego na krajobraz należy zastosować wysoką roślinność izolacyjną o minimalnej wysokości 2,5 m oraz szerokości 1,5 m z wykorzystaniem wyłacznie rodzimych gatunków drzew lub krzewów, w tym miododajnych..

Na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium zakazuje się realizacji wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów

stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarach objętych zmianą Studium zakłada się przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Na terenach objętych zmianą Studium dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej** (1.M*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) oraz zabudowa zagrodowa ,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisk a także powodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej i letniskowej** (1.M,ML*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej), zabudowa letniskowa,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

Dla **terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną** (1.U,P/PFW*, 2.U,P/PFW*, 3.U,P/PFW*, 4.U,P/PFW*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- na etapie sporządzenia planu miejscowego, w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.U,P/PFW* należy przewidzieć izolację przestrzenną służącą uniknięciu kolizji przestrzennej z sąsiednim terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- w granicach ww. terenów obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt dzieci i młodzieży oraz osób starszych i/lub chorych, czyli osób szczególnie wrażliwych na oddziaływanie środowiska, w bezpiecznym sąsiedztwie potencjalnie uciążliwych obiektów produkcyjnych, chyba że na etapie sporządzenia planu miejscowego wykluczy się przeznaczenia mogące stwarzać kolizje przestrzenne.

Dla **terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną** (1.PFW*, 2.PFW*, 3.PFW*, 4.PFW*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Dla **terenu rolnego** (1.R*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza,
- dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojść i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych (w tym stawów hodowlanych), urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w granicach działki,

- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzanie punktów widokowych.

Dla **terenu ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej** (1.W*) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: stacje uzdatniania wody, pompownie i ujęcia wody,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, zieleń naturalną i urządzoną oraz obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, jeśli nie kolidują z podstawową funkcją terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 5%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

Dla **terenu lasu i zadrzewień (1.ZL*)** zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- zakłada się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy zagrodowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

zabudowy letniskowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 50%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),
- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

zabudowy produkcyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),
- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych– zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki,

Tereny pod mieszkalnictwo rolnicze (dot. zabudowy zagrodowej) można zabudować w strefie o 50-80 metrów większej kosztem przylegających terenów gruntów ornych po przeanalizowaniu takiej możliwości na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – analogicznie do ustaleń zawartych w rozdziale 5.2.2.1. Układ osadniczy. Z uwagi na charakter wiejski gminy na terenach, dla których określono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w szczególności w przypadku niewyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych.
Usługi publiczne można lokalizować na terenach zabudowy usługowej i na terenach, na których została dopuszczona zabudowa usługowa.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą Studium obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą wydzielane w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych drogi publiczne lokalne i dojazdowe, tereny usług publicznych, place publiczne, publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz teren ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej oznaczony symbolem 1.W* - zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W granicach obszarów objętych zmianą Studium w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego nie przewiduje lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zmianie Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określane w stosownych uchwałach Rady Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również obszary osuwania się mas ziemnych.

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów wymagających rehabilitacji, rekultywacji oraz remediacji.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w zmianie Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obszary zdegradowane

Zgodnie z Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 tereny oznaczone symbolami: 1.M*,4.U,P/PFW* znajdują się w zasięgu obszarów zdegradowanych. Jako obszary zdegradowane w ww. dokumencie wskazane zostały tereny zurbanizowane, na których stwierdzono kumulację negatywnych zjawisk. W ich obrębie wyznaczono obszar rewitalizacji, który obejmuje teren oznaczony symbolem 4.U,P/PFW*.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszczono lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: 1.PFW*, 2.PFW*, 3.PFW*, 4.PFW*, 1.U,P/PFW*, 2.U,P/PFW*, 3.U,P/PFW*, 4.U,P/PFW*. Granica strefy ochronnej dla farm fotowoltaicznych pokrywa się z granicą obszaru wskazanego do ich lokalizacji.

Dla obsługi farm fotowoltaicznych dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym również Głównego Punktu Zasilania.

5.2b. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Jabłonna (przyjętą uchwałą Nr III/12/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2024 r.)

Na obszarach objętych zmianą Studium, sporządzanego w związku z podjętą uchwałą Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna wskazano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M, 11.M, 12.M, 13.M, 14.M, 15.M, 16.M, 17.M);
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U);
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ (1.U,M, 2.U,M, 3.U,M, 4.U,M, 5.U,M, 6.U,M, 7.U,M, 8.U,M, 9.U,M, 10.U,M, 11.U,M, 12.U,M, 13.U,M, 14.U,M, 15.U,M, 16.U,M, 17.U,M, 18.U,M, 19.U,M, 20.U,M, 21U,M);
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I LETNISKOWEJ (1.M,ML, 2.M,ML, 3.M,ML, 4.M,ML);
- TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ I USŁUGOWEJ (1.ML,U);
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI (1.U,US, 2.U,US);
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ (1.U,P, 2.U,P, 3.U,P);
- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (1.P/PFW);
- TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ (1.RU, 2.RU);
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ (1.ZP, 2.ZP);
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ (1.ZP,U, 3.ZP,U);
- TEREN ZIELENI PARKOWEJ ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI (1.ZP,US),
- TEREN LASU I ZADRZEWIEŃ (1.ZL);
- TERENY ROLNE (1.R, 2.R, 3.R, 4.R);

- TEREN ROLNY Z DOCELOWYM PRZEZNACZENIEM POD ZALESIENIE (1.R/ZL);
- TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ (1.PE/PFW);
- TERENY ŁĘGOWE (1.ZŁ, 2.ZŁ, 3.ZŁ, 4.ZŁ, 5.ZŁ, 6.ZŁ, 7ŻŁ, 8.ZŁ, 9.ZŁ, 10.ZŁ, 11.ZŁ);
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS);
- TEREN CMENTARZA (1.ZC);
- TEREN PARKINGU (1.KS);
- TEREN UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ (1.W).

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Na rysunku Studium granice poszczególnych terenów zostały wyznaczone w zakresie przybliżonym. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wyłączonych spod zabudowy.

W przedmiotowej zmianie Studium wyznacza się "obszary ograniczeń w zabudowie" - oznaczone graficznie na planszy podstawowej studium, w granicach których, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują miedzy innymi:

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

"Obszarów ograniczeń w zabudowie" nie wyznaczono na terenach które zostały już przeznaczone do zabudowy w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w ciągach istniejącej zabudowy.

Ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują dla terenów położonych w zasięgu:

- strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole", w granicy której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie;
- Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r., które stanowi, iż *"Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych"*;
- otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5.5 Obszary i obiekty chronione";
- Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w granicach którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w rozdziale „2.5.5 Obszary i obiekty chronione";
- Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r.;
- strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - po 7,5 m od osi linii w obie strony,
  - w obrębie stref bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zagospodarowanie terenu należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci oraz postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów i składować materiałów,

– tereny w pasach technologicznych należy zapewnić dostępność dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.
– strefa ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m,
– strefa ochrony sanitarnej od cmentarza (o szerokości 150 m),
– strefy kontrolowanej od gazociągu – po 15 m od osi w obie strony,
– stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują zasady zagospodarowania opisane w rozdziale 5.4.3.2 Ochrona środowiska kulturowego.

Wyżej wymienione strefy bezpieczeństwa i strefy kontrolowane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci.

Na obszarach sąsiadujących z terenami leśnymi obowiązują ograniczenia w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (m.in. w zakresie sytuowania linii zabudowy).

W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.

W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.

- W zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza 50 i 150 m obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z czym na etapie sporządzania planu miejscowego należy ustalić niezbędne zakazy dotyczące kwestii związanych z lokalizacją zabudowań mieszkalnych, zakładów przechowujących artykuły żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gastronomicznych.
- Na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium zakazuje się realizacji wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

• Dla terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, dla których w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja obiektów użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić w przypadku ich realizacji:
- wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych
zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarach objętych zmianą Studium zakłada się przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Na terenach objętych zmianą Studium dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej** (1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 8.M, 9.M, 10.M, 11.M, 12.M, 13.M, 14.M, 15.M, 16.M, 17.M) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej),
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 5.M na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zlokalizowanego w najbliższym otoczeniu kościoła paraf. pw. św. Wawrzyńca w Czerniejowie z otaczającym drzewostanem w granicy cmentarza kościelnego (wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/62) nie mogą pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 9.M na etapie sporządzania planu miejscowego należy:

  a) zapewnić ochronę zabytkowego założenia dworsko-parkowego w Tuszowie w celu zachowania historycznych powiązań widokowo-przestrzennych, poprzez kształtowanie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wysokości zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

  b) uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w obrębie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obecnie - na etapie sporządzenia niniejszej zmiany studium, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, co zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach już wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w ciągach istniejącej zabudowy).

Dla **terenów zabudowy usługowej** (1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1.U, w granicach którego zlokalizowana jest spopielarnia zwłok oraz terenu oznaczonego symbolem 10.U zlokalizowanego w sąsiedztwie terenu zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną,
- na terenach 4.U i 9.U dopuszcza się lokalizację stacji paliw,

- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2.U, w granicach, którego znajduje się kościół paraf. pw. św. Wawrzyńca w Czerniejowie z otaczającym drzewostanem w granicy cmentarza kościelnego (wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/62), na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną zabytku, powinny tworzyć harmonijną całość, uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne oraz przyczyniać się do zachowania i utrzymania zabytku w niezmienionej formie,
- w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 7.U, 8.U na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów nie mogą kolidować z ochroną budynków folwarcznych w zespole folwarcznym przy zespole pałacowo-parkowym w Jabłonnej-Majątek (figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jabłonna), powinny tworzyć harmonijną całość, uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne oraz przyczyniać się do zachowania i utrzymania obiektów w niezmienionej formie, a zagospodarowanie otoczenia budynków folwarcznych nie może pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
- na etapie sporządzania planu miejscowego, ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2.U, 7.U i 8.U powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w granicach terenu 1.U zakazuje się lokalizację usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych.

Dla **terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej** (1.U,M, 2.U,M, 3.U,M, 4.U,M, 5.U,M, 6.U,M, 7.U,M, 8.U,M, 9.U,M, 10.U,M, 11.U,M, 12.U,M, 13.U,M, 14.U,M, 15.U,M, 16.U,M,

17.U,M, 18.U,M, 19.U,M, 20.U,M, 21U,M) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.U,M wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej,
- w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1.U,M obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy prowadzącej do naruszenia zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności zakazu dotyczącego likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 4.U,M na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zlokalizowanego w najbliższym otoczeniu kościoła paraf. pw. św. Wawrzyńca w Czerniejowie z otaczającym drzewostanem w granicy cmentarza kościelnego (wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/62) nie mogą pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
- w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 7.U,M obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy prowadzącej do naruszenia zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności zakazu dotyczącego likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

- w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 11.U,M należy obligatoryjnie uwzględnić położenie w granicach Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (powołanego w celu zachowania walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej Wyżyny Lubelskiej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych) przestrzegając zasady, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 20.U,M na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną budynków folwarcznych w zespole folwarcznym przy zespole pałacowo-parkowym w Jabłonnej (figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jabłonna), powinny tworzyć harmonijną całość, uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne oraz przyczyniać się do zachowania i utrzymania obiektów w niezmienionej formie,
- na etapie sporządzania planu miejscowego, ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4.U,M i 20.U,M powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w granicach terenu 4.U,M zakazuje się lokalizację usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej** (1.M,ML, 2.M,ML, 3.M,ML, 4.M,ML) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej), zabudowa letniskowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe,

place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy

- w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 4.M,ML obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy prowadzącej do naruszenia zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności zakazu dotyczącego likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

Dla **terenu zabudowy letniskowej i usługowej** (1.ML,U) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa letniskowa, zabudowa usługowa,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zlokalizowanego w najbliższym otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego w Jabłonnej- Majątek (wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749) nie mogą pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

Dla **terenów zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji** (1.U,US, 2.U,US) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, teren sportowo–rekreacyjny (w tym boiska i urządzenia sportowe, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego),

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,

Dla **terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej** (1.U,P, 2.U,P, 3.U,P) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,
- w granicach terenu 3.U,P ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności produkcyjnej, sytuowania zabudowy kubaturowej powyżej wysokości 10 m oraz nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70% powierzchni celem ochrony przed nadmierną zabudową oraz zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- w granicach terenów 1.U,P, 2.U,P i 3.U,P zakazuje się lokalizację usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych.
-

Dla **terenu zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną** (1.P/PFW) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,
- dopuszcza się zabudowę usługową,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW;
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- w granicach terenu wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- w granicach ww. terenu zakazuje się lokalizację usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych.

Dla **terenów produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej** (1.RU, 2.RU) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, obiekty wypoczynkowe, agroturystykę,
- zakazuje się chów lub hodowlę zwierząt,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.

- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń o charakterze izolacyjnym, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem „5.2.2.1 Układ osadniczy”,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki.

Dla **terenów zieleni parkowej** (1.ZP, 2.ZP) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zieleń parkowa,
- dopuszcza się elementy zagospodarowania takie jak: mała architektura, altany, zadaszone miejsca piknikowe, etc.,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.ZP, znajdującego się w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Jabłonnej- Majątek (wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749) na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną zabytku, powinny uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne, przyczyniać się do zachowania i utrzymania zabytku w niezmienionej formie, nie mogą pogarszać walorów przestrzennych krajobrazowych i widokowych i powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 80%,
- w granicach terenu 2.ZP dopuszcza się drogi publiczne niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, pod warunkiem, że nie będą sprzeczne z wymaganiami ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych.

Dla **terenu zieleni parkowej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej** (1.ZP,U) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zieleń parkowa,
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych,
- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1.ZP,U na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zlokalizowanego w najbliższym sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego w Jabłonnej- Majątek (wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749) nie mogą pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, pod warunkiem, że nie będą sprzeczne z wymaganiami ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych

Dla **terenu zieleni parkowej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej** (3.ZP,U) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zieleń parkowa,
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych,
- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3.ZP,U znajdującego się w granicach zespołu pałacowo-parkowego w Jabłonnej- Majątek (wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749) na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną zabytku, powinny tworzyć harmonijną całość, uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne, przyczyniać się do zachowania i utrzymania zabytku

w niezmienionej formie, nie mogą pogarszać walorów przestrzennych krajobrazowych i widokowych i powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej zostanie indywidualnie określony na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- funkcja uzupełniająca: naziemne miejsca parkingowe, pod warunkiem, że nie będą sprzeczne z wymaganiami ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych

Dla **terenu zieleni parkowej oraz usług sportu i rekreacji** (1.ZP,US), zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zieleń parkowa z dopuszczeniem obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji,
- inwestycje w zakresie rekreacji, wypoczynku, sportu i zieleni dopuszcza się wyłącznie bez możliwości realizacji zabudowy,
- na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić, iż ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego w Jabłonnej- Majątek (wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/749) nie mogą pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych.

Dla **terenu lasu i zadrzewień (1.ZL)** zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- zakłada się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

Dla **terenów rolnych (1.R, 2.R, 3.R, 4.R)** zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- dopuszcza się rozbudowę istniejącego siedliska w granicach działki,

- dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojść i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych (w tym stawów hodowlanych), urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzanie punktów widokowych,

Dla **terenu rolnego z docelowym przeznaczeniem pod zalesienie** (1.R/ZL) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- dopuszcza się zalesianie użytków rolnych, w szczególności gruntów ornych V i VI klasy bonitacyjnej, przy czym w przypadku trwałych użytków zielonych zalesienia należy ograniczyć do wyrównania granicy polno-leśnej,
- przy realizacji zalesień należy uwzględniać warunki siedliskowe,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych,
- do czasu zalesienia, dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami jak dla terenów rolnych

Dla **terenu powierzchniowej eksploatacji z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną** (1.PE/PFW) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: obiekty związane z powierzchniową eksploatacją kopalin,
- zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW;
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- w granicach terenu wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej,
- w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1.PE/PFW obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy prowadzącej do naruszenia zakazów obowiązujących na terenie

Obszaru Chronionego Krajobrazu, w szczególności zakazu dotyczącego likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

– funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń naturalna (w tym lasy), wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zakładu górniczego lub gminy,

Dla **terenów łęgowych** (1.ZŁ, 2.ZŁ, 3.ZŁ, 4.ZŁ, 5.ZŁ, 6.ZŁ, 7ZŁ, 8.ZŁ, 9.ZŁ, 10.ZŁ, 11.ZŁ) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

– zakłada się zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych w dotychczasowym użytkowaniu,
– należy dążyć do utrzymania zarośli i zadrzewień łęgowych w strefach brzegowych rzek stanowiących ich strefy osłony biologicznej,
– dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojść i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych (w tym stawów hodowlanych), urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
– dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzanie punktów widokowych,

Dla **terenów wód powierzchniowych** (1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

– powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony środowiska określonymi w niniejszym Studium i przepisach odrębnych,
– dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych w turystyce i rekreacji.

Dla **terenu cmentarza (1.ZC)** zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową.

Dla **terenu parkingu** (1.KS) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: parkingi naziemne,
- zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, place publiczne, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.

Dla **terenu ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej** (1.W) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: stacje uzdatniania wody, pompownie i ujęcia wody,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, zieleń naturalną i urządzoną oraz obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy, jeśli nie kolidują z podstawową funkcją terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 5%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

<u>Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla:</u>

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 30%,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy zagrodowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

zabudowy letniskowej

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 50%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),
- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

zabudowy produkcyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (nie dotyczy masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli),
- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynika z wymogów technologicznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych– zgodnie z rozdziałem 5.2.2.1 Układ osadniczy (minimalna powierzchnia nie dotyczy działek, które zostały wydzielone przed przyjęciem zmiany Studium),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki,

Tereny pod mieszkalnictwo rolnicze (dot. zabudowy zagrodowej) można zabudować w strefie o 50-80 metrów większej kosztem przylegających terenów gruntów ornych po przeanalizowaniu takiej możliwości na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – analogicznie do ustaleń zawartych w rozdziale 5.2.2.1. Układ osadniczy.

Z uwagi na charakter wiejski gminy na terenach, dla których określono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w szczególności w przypadku niewyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez ministra właściwego do spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych. Dopuszczenie to dotyczy lokalizacji zabudowy zagrodowej bez możliwości lokalizacji obiektów hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także powodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

W ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się usługi związane z produkcją rolną, jej obsługą i agroturystyką, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Usługi publiczne można lokalizować na terenach zabudowy usługowej i na terenach, na których została dopuszczona zabudowa usługowa.

Strefy zieleni izolacyjnej określone na rysunku, stanowią obszary w granicach których, na etapie sporządzania planu miejscowego należy wskazać lokalizacje zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem uwarunkowań terenowych.

W odniesieniu do **terenów dróg publicznych:**

Przez obszar objęty zmianą Studium przebiega **droga wojewódzka nr 835** relacji Lublin – Wysokie – Biłgoraj w odniesieni do której zakłada się:

- utrzymanie istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego, zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi wojewódzkiej,
- dopuszczalna jest modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych szerokości drogi, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi,
- dostępność poszczególnych terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi,
- dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących włączeń, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa dróg wojewódzkich o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tych dróg, zachowując odległość od zewnętrznych krawędzi tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg

publicznych. Ponadto urządzenia reklamowe (tablice, szyldy itp.) należy lokalizować w taki sposób, aby nie powodowały one uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

W zakresie **dróg powiatowych i gminnych** obowiązują ustalenia zgodnie z rozdziałem 5.4.3.4 System transportowy.

W granicach przedmiotowej zmiany studium dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w granicach działki.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą Studium obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą wydzielane w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych drogi publiczne lokalne i dojazdowe, tereny usług publicznych, place publiczne, publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej - zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów. W granicach przedmiotowej zmiany Studium zlokalizowany jest teren istniejącego cmentarza - oznaczony symbolem 1.ZC oraz teren istniejącego ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej - oznaczony symbolem 1.W.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W granicach obszarów objętych zmianą Studium, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego planowanymi do realizacji inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- rozbudowa drogi nr 835 Lublin-Wysokie - Biłgoraj - (Sieniawa) na odcinku Piotrków – Wysokie oraz Biłgoraj – granica województwa;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 835 (1.Odcinek od km 10+014 do km 43+162, Lublin - Wysokie, 33,148 km).

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium poza terenem istniejącego cmentarza - oznaczonego symbolem 1.ZC wraz ze strefami ochrony sanitarnej nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zmianie Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określane w stosownych uchwałach Rady Gminy Jabłonna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również obszary osuwania się mas ziemnych.

Tereny zalewowe oznaczone na rysunku określają zasięg potencjalnego zagrożenia wynikającego z układu terenu.

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów wymagających rehabilitacji, rekultywacji oraz remediacji.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w zmianie Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obszary zdegradowane

Zgodnie z Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Jabłonna na lata 2016-2023 tereny oznaczone symbolami: 8.M, 12.M, 13.M, 14.M, 15.M, 16.M, 17.M, 3.M,ML, 1.ML,U, 12.U,M, 13.U,M, 14.U,M, 15.U,M, 16.U,M, 17.U,M, 18.U,M, 19.U,M, 20.U,M, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 10.U, 1.U,US, 2.U,US, 1.RU, 1.U,P, 2.U,P, 3.U,P, 1.P/PFW, 1.ZP,U, 3.ZP,U, 1.ZP,US, 1.ZP, 2.ZP, 6.ZŁ, 7ZŁ, 8.ZŁ, 10.ZŁ, 11.ZŁ, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 1.W znajduje się w zasięgu obszarów zdegradowanych.

Jako obszary zdegradowane w ww. dokumencie wskazane zostały tereny zurbanizowane, na których stwierdzono kumulację negatywnych zjawisk. W ich obrębie wyznaczono obszar rewitalizacji, który obejmuje tereny oznaczone symbolami: 8.M, 12.M, 13.M, 14.M, 15.M, 3.M,ML, 1.ML,U, 12.U,M, 13.U,M, 14.U,M, 15.U,M, 16.U,M, 17.U,M, 18.U,M, 19.U,M, 20.U,M, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 1.U,US, 1.RU, 1.U,P, 2.U,P, 3.U,P, 1.ZP,U, 3.ZP,U, 1.ZP,US, 1.ZP, 2.ZP, 6.ZŁ, 7ZŁ, 8.ZŁ, 11.ZŁ, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 1.W.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszczono lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW na terenach oznaczonych symbolami 1.P/PFW, 1.PE/PFW. Granica strefy ochronnej dla farm fotowoltaicznych pokrywa się z granicą obszaru wskazanego do ich lokalizacji.

Dla obsługi farm fotowoltaicznych dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym również Głównego Punktu Zasilania.

5.3. Polityka strefowa

Dla odzwierciedlenia uwarunkowań, predyspozycji i ograniczeń rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, wynikających z różnych dziedzin i przeprowadzonych analiz ustala się **STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.** Ramy tej polityki ustala się w studium przyjmując generalne zasady tworzenia stref:

- **strefy kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o przesłanki przyrodnicze**
  1. strefa specjalnych wartości kulturowo – krajobrazowych związana z Czerniejowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
  2. Ekologiczny System Obszarów Chronionych,
  3. strefa zielonego pierścienia wokół centrum Aglomeracji Lubelskiej.
- **strefy ochrony wartości kulturowych**
  1. strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
  2. strefa ograniczonej obserwacji archeologicznej – stanowiska archeologiczne.
- **strefy ochronne od obiektów infrastruktury technicznej i cmentarzy**
  1. strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody w Wilczopolu,
  2. strefy bezpieczeństwa od linii energetycznych wysokiego napięcia,
  3. strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokoprężnych.
  4. strefy ochrony sanitarnej od czynnych cmentarzy (odstąpiono od wyznaczania stref ochrony sanitarnej od cmentarzy historycznych, nieczynnych dla nowych pochówków)

- **strefy intensywnego rozwoju funkcji osadniczych**
  1. ośrodek gminny,
  2. pasmo intensyfikacji zagospodarowania wzdłuż doliny rzeki Czerniejówki i drogi wojewódzkiej nr 836.
- **strefy krajobrazu polnego**
  1. strefa krajobrazu otwartego bez zabudowy,
  2. strefa krajobrazu polnego o niewielkim stopniu zainwestowania z zachowaniem historycznie wykształconego układu osadniczego.

Warunki zagospodarowania i użytkowania terenów w w/w strefach określone zostały w działach branżowych.

5.4. Główne zasady polityki przestrzennej

5.4.1. Obszary objęte ochroną prawną oraz ograniczeń przestrzennych

1. Na podstawie **ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 poz. 1614)**.

2. Na podstawie ustawy o lasach z 28.09.1991 r. i Rozporządzenia MOŚZNiL z 25.08.1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej, obowiązują kategorie ochronności ustanowione ustawą z 20.12.1949 r. o państwowym gospodarstwie leśnym z późniejszymi zmianami.

3. Na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.):
   a. zabytki wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego,
   b. inne zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wójta Gminy (w tym zabytki archeologiczne);

4. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **(Dz. U.z 2018 poz. 1945)**
   a. strefa ochrony krajobrazu kulturowego

5. Na podstawie ustawy o grobach i cmentarzach wojennych z dn. 28 marca 1933 r. **(Dz.U. z 2017 poz. 681 z późn. zm.)**

6. Na podstawie ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 (Dz.U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.) i Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 poz. 124).

7. Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2017 poz. 1566 z późniejszymi zmianami.)

8. Na podstawie ustawy 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony Środowiska (Dz.U. z 2018 poz. 799 z późn. zm.).

9. Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 poz. 1161).

10. Na podstawie Rozporządzenia nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 1284) – jednolite części wód podziemnych i jednolitych części wód powierzchniowych.

Aktualność wyżej wymienionych podstaw prawnych datowana jest na czas sporządzenia studium uchwalonego uchwałą uchwały Nr XLII/317/2018 Rady Gminy Jabłonna z dnia 16.10.2018 r.

5.4.2. Zasady ochrony i realizacji zagospodarowania przestrzennego

Studium przyjmuje 2 podstawowe rodzaje narzędzi dla realizacji zagospodarowania przestrzennego:

- narzędzia planistyczne
    - wprowadzenie polityk strefowych,
    - delimitacje obszaru gminy na obszary inwestycyjne i wolną przestrzeń produkcyjną podlegającą ochronie.
- narzędzia kompetencyjne ustawowe

- ustalenia branżowych polityk rozwojowych,
- narzędzia finansowe –zastosowane dla wspomożenia rozwoju terenów,
- ochrona wynikająca z uregulowań ustawowych i aktów prawnych wyższego rzędu.

Narzędzia te powinny uzupełniać się i doprowadzić do stworzenia dokumentów planistycznych w formie planów zagospodarowania przestrzennego, które będą dalszą podstawą dla działań realizacyjnych.

Przy projektowaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy należy uwzględniać następujące zasady kształtowania przestrzeni i struktury zagospodarowania:

Zasada koncentracji zabudowy

Jest to podstawowa zasada urbanistyczna wynikająca z przesłanek funkcjonalno-przestrzennych, ochrony gruntów rolnych, infrastrukturalnych i ekonomicznych. Ma ona swoje odzwierciedlenie w branżowych aktach prawnych. Przestrzeganie tej zasady w procesie realizacyjnym jest podstawowym warunkiem zachowania ładu przestrzennego oraz optymalizacji ekonomicznej finansowania inwestycji z budżetu gminy.

Zasada komplementarności funkcjonalno-przestrzennej

Polega ona na wyposażeniu planistycznym jednostek strukturalnych w niezbędny zestaw usług publicznych i komercyjnych dla obsługi mieszkańców.

Zasada segregacji funkcji

Ustanawia ona możliwość lokalizacji wszelkich form działalności gospodarczej o charakterze usługowym, których uciążliwości nie wykraczają poza granice działki w strukturze osiedli mieszkaniowych, natomiast produkcyjne formy działalności gospodarczej o różnej uciążliwości dopuszcza się wyłącznie na wyznaczonych terenach przewidzianych pod funkcje przemysłowo - składowe, przy czym wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, oraz możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi

Zaleca się na całym obszarze gminy stosowanie bezpiecznych odległości pomiędzy obiektami aktywności gospodarczej a terenami zabudowy mieszkaniowej, a także pomiędzy znaczącymi ciągami komunikacyjnymi.

Zasada wzbogacania ekologii krajobrazu

Polega ona na standaryzacji zagospodarowania działki budowlanej. Co najmniej 40% działki powinno być przeznaczone pod powierzchnię biologicznie czynną (różne formy zieleni ozdobnej i użytkowej).

Zasada leśnej rekultywacji terenów zdegradowanych

Oznacza ona iż na terenie gminy ustanawia się przede wszystkim leśną rekultywację terenów zdegradowanych, jeżeli nie mogą być one zagospodarowane dla potrzeb rolnych. Wyjątek stanowi teren po wysypisku śmieci w Tuszowie.

5.4.3. Podstawowe zasady zagospodarowania

5.4.3.1. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Kierunki rozwoju przestrzennego:

Wychodząc z konstytucyjnej zasady rozwoju zrównoważonego, w Studium określa się przyrodnicze kierunki rozwoju jako równorzędny element zagospodarowania przestrzennego z innymi działami gospodarki. W odniesieniu do elementów środowiska, podlegających ochronie prawnej lub wskazanych do objęcia taką ochroną, rozwój przestrzenny podporządkowuje się zasadom i rygorom wynikającym z przepisów szczególnych. Biorąc pod uwagę wnioski wynikające z diagnozy stanu, sprecyzowano następujące cele dla ochrony i kształtowania przestrzeni przyrodniczej dla potrzeb zagospodarowania obszaru gminy Jabłonna uznaje się za niezbędne:

- zachowanie walorów przyrodniczych gminy i ich ochronę przed degradacją,
- określenie kierunków wzbogacania ekologicznego gminy,
- określenie form ochrony prawnej i planistycznej dla terenów o najwyższych walorach środowiska przyrodniczego,
- określenie optymalnych uwarunkowań dla rozwoju różnych form działalności gospodarczej,
- określenie przyrodniczych kierunków powiązań obszaru gminy z otaczającymi

obszarami otwartymi.

Dla osiągnięcia tak określonych celów ustanawia się Ekologiczny System Obszarów Chronionych, który współtworzą: dna dolin rzecznych Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa, lasy wraz ze strefami ochrony warunków siedliskowych i dna suchych dolin. System grupuje więc tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i najwyższym potencjale ekologicznym. Poprzez zachowanie ciągłości przestrzennej wiąże on obszar gminy z regionalnym systemem obszarów chronionych województwa lubelskiego.

Warunki wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego dla potrzeb dalszego rozwoju przestrzennego gminy

O warunkach ochrony i wykorzystania przestrzeni przyrodniczej decydować będą rygory prawne, ustanowione w przepisach szczególnych oraz predyspozycje terenów dla lokalizacji poszczególnych funkcji.

W granicach rezerwatów przyrody obowiązują zakazy wskazane w art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dotyczą one wszystkich rezerwatów, niezależnie kiedy powstały i jaki jest ich cel ochrony. W rezerwatach przyrody zabrania się między innymi:

- budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody,
- użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkadzania, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody,
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów,
- prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony,
- stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,
- zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach stanowiących własność parków narodowych lub będących w użytkowaniu wieczystym parków narodowych, wskazanymi przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem parku albo rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- prowadzenia badań naukowych - w parku narodowym bez zgody dyrektora parku, a w rezerwacie przyrody - bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

W myśl art. 33 ww. ustawy o ochronie przyrody, zgodnie generalnymi zasadami postępowania na obszarach Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

W obrębie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, wynikające z art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdzie zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- pozyskiwania do celów gospodarczych skał (w tym skamieniałości szczątków roślin i zwierząt), minerałów i bursztynu,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

Na terenie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania ustanowione w Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wynikające z art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W szczególności, na terenie ww. obszaru chronionego krajobrazu zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem terenów już zurbanizowanych.

W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują zasady zagospodarowania określone w art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym zakazy związane z:

- wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywaniem zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zmian sposobu użytkowania ziemi.

Powyższe rygory stanowią podstawę do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w zakresie polityki i planowania przestrzennego. Ich przełożenie na język planistyczny skonkretyzowane zostało w postaci ustaleń polityki przestrzennej dla sfer i stref funkcjonalno-przestrzennych.

Dla dalszego rozwoju gminy Jabłonna ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

W zakresie obiektów prawnie chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:

Adaptuje się w Studium:

– Krzczonowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
– Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
– Rezerwaty przyrody: Rezerwat leśny „Chmiel” i Rezerwat leśny „Olszanka”,
– Pomnik przyrody – dąb szypułkowy o obwodzie pnia 5,7 m rosnący w Tuszowie w odległości 500 m od parku przy drodze Tuszów – Jabłonna - Majątek,
– Obszary Natura 2000 „Chmiel” i „Olszanka”.

W zakresie obiektów i obszarów wskazanych do objęcia ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody:

– Jabłonna - Majątek – zespół pałacowo-parkowy:

- buk pospolity, odmiana purpurowa – 1,6 m obwodu,

- jodła jednobarwna – 1,8 m obwodu,
- lipa drobnolistna – 5,8 m obwodu,
- modrzew europejski – 3,0 m obwodu,
- modrzew polski – 3,0 m obwodu,
- topola biała – 3,4 m obwodu,
- świerk pospolity – 2,7 m obwodu,
- brzoza brodawkowata – 2,6 m obwodu,
- klon tatarski – 0,9 m obwodu,
- grójecznik japoński – 1,0 m obwodu,
- szakłak pospolity – 1,2 m obwodu,
- topola czarna – 3,7 m obwodu,

– Jabłonna - Majątek poza zespołem pałacowo – parkowym:
  - aleja jesionowa – „czarna aleja” – rosnąca od drogi Lublin – Biłgoraj do zespołu pałacowo-parkowego. Długość alei wynosi około 100 m. Tworzą ją 52 jesiony o obwodach pni do 2,5 m oraz kilka topoli i lip o obwodach od 1,5 do 3,0 m.

Ustala się konieczność odtworzenia/uzupełnienia ww. alei (oznaczonej w części graficznej studium piktogramem "aleja drzew przeznaczona do odtworzenia/uzupełnienia").

– Wierciszów, na terenie byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej:
  - lipa drobnolistna – 3,4 m obwodu,
  - kasztanowiec zwyczajny – 3,8 m obwodu,

– Las Chmielowski, oddział 36, około 20 m na południe od drogi lokalnej:
  - buk pospolity – 3,0 m obwodu.

– Skrzynice Pierwsze:
  - źródła dające początek rzece Skrzyniczance.

– Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Góra Piotrkowska” leżąca na zachód od miejscowości Piotrków Pierwszy.

W zakresie obszarów wskazanych do objęcia ochroną planistyczną:

– Strefa ochrony źródliskowej „Tuszów”, rejon źródeł i dolinki dających początek Potokowi spod Tuszowa,

– Obszar ochrony zlewni Bystrzycy, obejmujący całą gminę,
– Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406, obejmujący obszar całej gminy,
– Ekologiczny System Obszarów Chronionych, obejmujący dna dolin rzecznych Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa, lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych i suche doliny,
– Zielony pierścień (GREEN BELT).

Wyżej wymienione obszary i obiekty chronione prawnie i wymagające ochrony prawnej i planistycznej zostały omówione w rozdziale 2.3.5. Określono tam również uwarunkowania w zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz rygory ochronne.

Niezależnie od wymienionych obszarów i obiektów chronionych prawnie i planistycznie w Studium ustanawia się następujące uwarunkowania i rygory ochronne dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego.

Ochrona litosfery

Na obszarze gminy Jabłonna występują nieliczne, udokumentowane zasoby surowców mineralnych. Warto podkreślić, iż na obszarze gminy istnieją możliwości udokumentowania złóż surowców mineralnych (obszary prognostyczne) piasku, torfu i surowców węglanowych. Z uwagi na fakt, iż cały obszar gminy podlega różnym formom ochrony prawnej, eksploatacja surowców nie byłaby możliwa na skalę przemysłową. W studium uwzględniono 2 obszary złóż piasku :

- W rejonie miejscowości Chmiel Pierwszy
- W północnej części terenu wsi Skrzynice Drugie

Ochrona pedosfery

W związku z występowaniem na obszarze gminy gleb o wysokich walorach agroekologicznych, podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (I – II klasa) dla dalszego rozwoju układu osadniczego uznaje się za niezbędne:

– **oszczędne gospodarowania zasobami glebowymi najwyższych klas bonitacyjnych, przeznaczając je pod zabudowę tylko w sytuacjach kontynuacji rozwoju istniejących wsi,**
– przeciwdziałanie procesom erozji gleb zagrożonych erozją silną, zwłaszcza w południowych i wschodnich rejonach gminy poprzez zabiegi fitomelioracyjne,
– nieużytki rolnicze i gleby najsłabsze (V-V1 klasa) o ile nie są użytkowane rolniczo,

wskazuje się do zalesienia, lub do rozwoju różnych form zainwestowania pod warunkiem, iż nie spowoduje to rozpraszania zabudowy,

– preferowanie i tworzenie warunków dla rozwijania ekologicznych metod produkcji rolnej.

Ochrona powietrza

Dobry stan higieny atmosfery nie wymaga radykalnych działań w tym zakresie. Ponieważ jednak istnieją korzystne warunki dla dalszego rozwoju gazyfikacji, należy ten proces przyspieszyć. Ponadto:

– preferuje się stosowanie (tam gdzie nie ma gazu) paliw niskoemisyjnych i gazu bezprzewodowego,
– niezbędne jest ograniczanie emisji z zakładów przemysłowych, rzemieślniczych i usługowo-administracyjnych,
– na obszarze gminy dopuszcza się lokalizacje zakładów działalności gospodarczej, których uciążliwości ponadnormatywne nie przekraczają granic posiadanej działki.

Ochrona przed hałasem

Hałas jest jednym z podstawowych parametrów stanu sanitarnego środowiska, wykazującym tendencję wzrostową wraz ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego.

Dla poprawy klimatu akustycznego:

– niezbędne jest przestrzeganie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zawartych w wytycznych projektowania dróg, wydanych przez resort komunikacji. Dotyczy to zwłaszcza strefy wzdłuż drogi relacji Lublin-Biłgoraj,
– wykluczenie wszelkich form działalności gospodarczej wywołujących ponadnormatywny poziom hałasu poza granicami posiadanej posesji.

W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na cele rekreacyjne i wypoczynkowe oraz naukowo – usługowe dopuszcza się poziomy hałasu w środowisku zgodne z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w Środowisku.

W odniesieniu do terenów wyznaczonych w granicach zmiany Studium obowiązują ograniczenia i normy zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

W odniesieniu do terenów wyznaczonych w granicach zmiany Studium obowiązują ograniczenia i normy zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Ochrona hydrosfery

Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed degradacją ustala się:

- pilną potrzebę przyśpieszenia budowy kanalizacji sanitarnej, w pierwszej kolejności dla wsi położonych na obrzeżu dolin rzecznych (Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna - Majątek, Czerniejów, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Tuszów),
- konieczność zachowania naturalnego przebiegu koryt rzecznych Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa oraz wzbogacanie roślinności przykorytowej, stanowiącej osłonę biologiczną rzek, chroniącą je przed spływami powierzchniowymi substancji biogennych,
- zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
- docelowo co najmniej II klasę czystości rzek,
- **zakaz zabudowy den dolin rzek i terenów podmokłych** ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne i klimatyczne, **a także** ze względu na wiosenne wezbrania wód roztopowych, a w szczególności na **wyznaczonych w studium terenach zalewowych**
- zakaz prowadzenia melioracji odwadniających. Prace melioracyjne powinny być prowadzone na zasadzie regulacji stosunków wodnych,
- obowiązek prowadzenia polityki lokalizacyjnej i zagospodarowania terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Wilczopolu,
- sukcesywną likwidację źródeł zagrożeń wód podziemnych, głównie dzikich wysypisk śmieci,
- obowiązek racjonalnego gospodarowania zasobami wód podziemnych w ścisłym związku z warunkami korzystania z wód rejonu wodnego,
- obowiązek ochrony istniejącej zieleni w dnach dolin rzecznych przed jej niszczeniem i wycinaniem,
- konieczność zachowania przepływów nienaruszalnych w rzekach. Warunek ten powinien być przestrzegany, zwłaszcza przy realizacji zbiorników wodnych,
- adaptację istniejących zbiorników wodnych,
- obowiązek ochrony wszystkich źródeł i nisz źródliskowych.

Ochrona biosfery

Ochronę i kształtowanie biosfery częściowo omówiono przy ochronie prawnej i planistycznej. Niezależnie od tego na obszarze gminy występuje szereg cennych walorów przyrody ożywionej, dla których ustala się:

- wszystkie lasy na obszarze gminy traktuje się jako jeden z podstawowych składników utrzymania równowagi ekologicznej środowiska. Lasy w dużej mierze decydują o potencjale ekologicznym obszaru. Należy je chronić przed zmianą sposobu użytkowania jak i przed nadmierną penetracją turystyczną. Zagospodarowanie rekreacyjne lasów należy dostosować do ich chłonności.
- **lasy na obszarze gminy należy objąć statusem lasów ochronnych** na mocy ustawy o lasach (jako lasy znajdujące się w promieniu 10 km od miasta liczących powyżej 50.000 mieszkańców). Gospodarka leśna powinna być podporządkowana rygorom ochronnym obowiązującym dla tej formy ochrony a tereny leśne wyłączone spod zabudowy.
- potrzebę wzbogacenia ekologicznego obszaru gminy i wzmocnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez realizację różnych form fitomelioracji. Zalesienia i zadrzewienia należy realizować w pierwszej kolejności na kierunkach powiązań ekologicznych (pomiędzy lasami i dnami dolin Czerniejówki, Skrzyniczanki i Potoku spod Tuszowa), także stosować zalesienia i zadrzewienia stabilizujące skosy i strome skoki zwłaszcza w rejonie doliny Czerniejówki. Poprzez tak prowadzoną politykę fitomelioracji powinno nastąpić wzmocnienie potencjału ekologicznego gminy jak również wzmocnienie ekologiczne korytarzy wiążących doliny rzek w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym.
- niezbędne jest objęcie ochroną cennych gatunków roślin i zwierząt, występujących na terenach, dla których nie tworzy się form ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Ochrona taka powinna polegać na utrzymaniu dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, na których te rośliny i zwierzęta występują. Tymi terenami, głównie są lasy z ich obrzeżami, dna dolin rzecznych, stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne.
- niezbędne jest przeciwdziałanie przekształcaniu użytków zielonych występujących w dnach dolin rzecznych na pola uprawne, a przywracanie ich na terenach już przekształconych.

- obowiązek ochrony drzew przydrożnych oraz drzew ozdobnych występujących na obszarze gminy (posesje, parki, skwery, cmentarze). Poza względami ekologicznymi współtworzą one walory wizualno - krajobrazowe. Ma to duże znaczenie w gminie Jabłonna ze względu na bardzo małą jej lesistość.
- niezbędne jest kształtowanie granicy polno - leśnej na zasadach ekologicznych, tj. z zachowaniem enklaw i polan leśnych jako miejsc siedliskowych określonych grup owadów i ptaków,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, poza istniejącą oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej,
- obowiązek kształtowania struktury gatunkowej lasów, zmierzającej do powiększenia różnorodności biologicznej oraz zwiększenia odporności lasów na zewnętrzne czynniki degradujące,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od skraju lasu z wyjątkiem budynków bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą ruchu turystycznego (parkingi przyleśne, ścieżki rowerowe, zadaszenia turystyczne itp.)
- adaptuje się lasy posiadające status lasów glebo i wodochronnych,
- adaptuje się parki podworskie w Czerniejowie (zachowany reliktowo), Jabłonnie (dobrze zachowany), Piotrkowie Pierwszym (zachowany reliktowo).

5.4.3.2. Ochrona środowiska kulturowego

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:
   1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
   2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
   3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;

4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

2. Art. 6 ust. cyt. ustawy wskazuje, które zabytki – bez względu na stan zachowania – podlegają ochronie. Są to:
   1) zabytki nieruchome, wymienione w ust. 1, będące w szczególności:
      - krajobrazami kulturowymi,
      - układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
      - dziełami architektury i budownictwa,
      - dziełami budownictwa obronnego,
      - obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
      - cmentarzami,
      - parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
      - miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji
   2) zabytki archeologiczne, wymienione w ust. 3, będące, w szczególności:
      - pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
      - cmentarzyskami,
      - kurhanami,
      - reliktami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.
3. Formy ochrony zabytków są następujące:
   1) wpis do rejestru zabytków;
   2) uznanie za pomnik historii;
   3) utworzenie parku kulturowego;
   4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. .

Wymienione powyżej formy ochrony, uwzględnione w niniejszym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna*, dotyczą:

- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i ich otoczenia (1 zespołu pałacowo-parkowego, 1 zespołu kościelnego i 3 cmentarzy wojennych), uwzględnionych w gminnej ewidencji zabytków,
- innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej przez Wójta Gminy Jabłonna (w tym zabytków archeologicznych).

Gminna ewidencja zabytków gminy Jabłonna, obejmująca zarówno zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, jak i inne zabytki niewpisane do w/w rejestru, została opracowana w związku z wejściem w życie ustawy z dn. 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, na podstawie której w gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Gminna ewidencja zabytków została opracowana zgodnie z wymogami zawartymi w *Rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem.*

Rozporządzenie to stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 24 ust. 3 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, zobowiązującego ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego do określenia wzorów krajowych i wojewódzkich kart ewidencyjnych oraz kart adresowych gminnych ewidencji zabytków. Według w/w wzorów opracowane zostały karty adresowe *Gminnej ewidencji zabytków gminy Jabłonna.* Poszczególne karty

GEZ zostały wypełnione zgodnie z instrukcją opracowaną przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

W Gminnej ewidencji zabytków gminy Jabłonna, zgodnie z w/w ustawą zostały ujęte:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru:

1.	Czerniejów, kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Wawrzyńca, drzewostan i ogrodzenie (A/26)
2.	Jabłonna – Majątek, zespół pałacowo-parkowy: pałac, budynek gospodarczy (tzw. domek ogrodnika), park ze stawami, aleja dojazdowa (A/749)
3.	Piotrków Pierwszy, cmentarz wojenny z I wojny światowej (A/1075)
4.	Piotrków Drugi, cmentarz wojenny z I wojny światowej (A/1074)
5.	Piotrków Drugi, cmentarz wojenny z I wojny światowej (A/1076)

- zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zawartość GEZ (w układzie alfabetycznym), wprowadzonej Zarządzeniem Wójta Gminy Jabłonna:

Lp.		Miejscowość	Nr ew. nieruchomości	Nazwa obiektu (w brzmieniu jak na karcie adresowej GEZ)	Fotografia
1.		Chmiel - Kolonia	71/2	**KOŚCIÓŁ PARAFIALNY RZYMSKOKATOLICKI PW. MATKI BOSKIEJ CZĘSTOCHOWSKIEJ**	
2.		Chmiel Drugi	415	**CMENTARZ MARIAWICKI**	

3.		Chmiel Drugi	509/1	**MOGIŁA WOJENNA Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	
4.		Czerniejów	1751/1, 27/1	**KOŚCIÓŁ PARAFIALNY RZYMSKOKATOLICKI PW. ŚW WAWRZYŃCA**	
5.		Czerniejów	1751/1, 27/1	**DRZEWOSTAN WOKÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. ŚW. WAWRZYŃCA**	
6.		Czerniejów	1751/1, 27/1	**OGRODZENIE WOKÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. ŚW. WAWRZYŃCA**	
7.		Jabłonna - Majątek	droga wojewódzka numer 835	**KAPLICZKA PRZYDROŻNA**	
8.		Jabłonna-Majątek	280/2, 280/3, 263/1, 262/1, 463 (aleja przy drodze)	**ZESPÓŁ PAŁACOWO-PARKOWY**	

9.		Jabłonna-Majątek	280/2	**PAŁAC W ZESPOLE PAŁACOWO-PARKOWYM**	
10.		Jabłonna-Majątek	463	**ALEJA WJAZDOWA DO ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO (POZOSTAŁOŚCI)**	
11.		Jabłonna-Majątek	280/2	**BUDYNEK GOSPODARCZY, TZW. DOMEK OGRODN IKA**	
12.		Jabłonna-Majątek	285/2	**BUDYNEK GOSPODARCZY (D. STAJNIA), OB. MAGAZYN W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
13.		Jabłonna-Majątek	285/2	**BUDYNEK GOSPODARCZY (D. OBORA), OB. MAGAZYN W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
14.		Jabłonna-Majątek	289/1	**BUDYNEK GOSPODARCZY, OB. CHLEWNIA W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	

15.		Jabłonna-Majątek	532/1	**GORZELNIA W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
16.		Jabłonna-Majątek	532/1	**MAGAZYN SPIRYTUSU W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
17.		Jabłonna-Majątek	533/2	**RZĄDCÓWKA W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
18.		Jabłonna-Majątek	533/3	**BUDYNEK GOSPODARCZY, N. CHLEWNIA I KUŹNIA W ZESPOLE FOLWARCZNYM**	
19.		Jabłonna Pierwsza	514/1	**WIATRAK-KOŹLAK**	
20.		Piotrków Drugi	3140	**CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	

21.		Piotrków Drugi	412	**CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	
22.		Piotrków Pierwszy	3081	**CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	
23.		Piotrkówek (Las Piotrkowski)	508/4	**CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	
24.		Tuszów	93	**CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ**	
25.		Wierciszów	197/2	**BUDYNEK DAWNEJ SZKOŁY, OB. SKLEP**	

Należy podkreślić, że w odniesieniu do grobów i cmentarzy wojennych zastosowanie mają także zapisy ***ustawy o grobach i cmentarzach wojennych z dn. 28 marca 1933 r***. oraz ***ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawy o grobach i cmentarzach wojennych oraz ustawy o Instytucie Pamięci Narodowej – Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu.***

W Gminnej ewidencji zabytków gminy Jabłonna zostały ujęte stanowiska archeologiczne, dla których zostały założone karty adresowe:

miejscowość	obszar AZP	nr stanowiska w miejscowości	nr stanowiska na obszarze	materiał kulturowy, kultura, okres
Jabłonna	80-81	1	10	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, XII-XIII w.
		2	11	ślad osadniczy, epoka kamienia
		3	12	osada, wcz. średniowiecze, VII-VIII w.
		4	13	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-IX w.
		5	14	ślad osadniczy, wcz. brąz
Jabłonna PierwszaI	81-82	2	1	ślad osadniczy, (?)
		3	2	ślad osadniczy, X w.
		4	3	ślad osadniczy, XI-XII w.
		5	4	ślad osadniczy, (?)
		6	5	ślad osadniczy, VIII-X w.
		7	6	ślad osadniczy, X w.
		8	7	osada, IX-X w.
		9	8	osada, VIII-IX w.
Jabłonna Druga	81-82	2	9	ślad osadniczy, X w.
Tuszów	81-81	1	1	ślad osadniczy, X w. ślad osadniczy, średniowiecze osada, kultura łużycka
		2	2	kultura łużycka, VII-VIII w.
		3	3	ślad osadniczy, X-XIII w.
		4	4	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze ślad osadniczy, średniowiecze
		5	5	ślad osadniczy, wczesny brąz
		6	6	ślad osadniczy, kultura ceramiki sznurowej (?), eneolit osada, VIII-X w.
		7	7	ślad osadniczy, epoka wczesnorzymska (?) ślad osadniczy, (?)
		8	8	ślad osadniczy, kultura łużycka ślad osadniczy, wczesne średniowiecze
Jabłonna - Majatek	81-81	9	15	osada (?), wczesne średniowiecze
Wierciszów	81-81	1	19	ślad osadniczy, kultura pucharów lejkowatych
Tuszów	81-81	10	28	ślad osadniczy, X-XII w.
Jabłonna Druga	81-81	1	29	ślad osadniczy, VIII-X w.
		1	30	ślad osadniczy VIII-X w.
Czerniejów	80-82	1	1	osada (?), wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		2	2	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w.
		3	3	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w.
		4	4	ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, VIII-X w. ślad osadniczy, wcz. średniowiecze, X-XII w.
Skrzynice Drugie		1	6	ślad osadniczy, wczesny brąz ślad osadniczy, (?)
		2	7	ślad osadniczy, neolit
		3	8	ślad osadniczy, neolit

		4	9	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, IX-X w.
		5	10	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		6	11	ślad osadniczy, neolit
		7	12	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w.
Czerniejów Kolonia	80-82	1	13	osada, wczesne średniowiecze, X-XII w.
		2	25	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		3	26	ślad osadniczy, KW-LCM? osada, wczesne średniowiecze, VIII-IX w. ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X w.
		4	27	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		5	28	ślad osadniczy, wczesny brąz osada (?), wczesne średniowiecze, VIII-X w. ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w.
		6	29	ślad osadniczy, kultura łużycka (?) ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, XIII w.
Skrzynice Drugie	80-82	8	14	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		9	15	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
Skrzynice Pierwsze		1	16	ślad osadniczy, kultura łużycka
		2	17	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, X-XIII w.
		3	18	ślad osadniczy, (?)
		4	19	osada, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		5	20	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-IX w.
		6	23	osada (?), wczesne średniowiecze, X-XII w.
		7	24	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VIII-X w. osada, wczesne średniowiecze X-XII w.
Kol. Skrzynice	80-82	1	21	osada (?), wczesne średniowiecze, VIII-X w.
		2	22	ślad osadniczy, neolit
Piotrków Drugi	82-82	1	1	ślad osadniczy, wczesne średniowiecze, VII-IX w.
Chmiel Drugi	81-83		6	osada produkcyjna, wczesne średniowiecze **Uwaga:** stanowisko to zarejestrowane jest jako nr 2 w miejscowości Majdan Kozic Górnych

Zasady ochrony zabytków:

W odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, zgodnie z art. 36 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje uzyskanie pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków m.in. na:

1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
2) wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
5) prowadzenie badań archeologicznych,
6) [dotyczy zabytków ruchomych]
7) [dotyczy zabytków ruchomych]
8) dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,

9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposób korzystania z tego zabytku,
10) umieszczenie urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1,
11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, w tym usuwanie drzew lub krzewów z nieruchomości, z wyjątkiem przypadków prowadzenia akcji ratowniczej przez jednostki ochrony przeciwpożarowej lub inne właściwe służby ustawowo powołane do niesienia pomocy osobom w stanie nagłego zagrożenia życia lub zdrowia.

W odniesieniu do innych zabytków ujętych w GEZ – niewpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego, działania winny polegać na utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym, użytkowanie (lub zagospodarowanie obiektów nieużytkowanych z możliwością zmiany funkcji), adaptacja mająca na względzie utrzymanie zarówno zasadniczych, przesądzających o wartości obiektu, cech architektonicznych (bryły i wystroju architektonicznego) jak i substancji. W odniesieniu do tych obiektów wymagane jest uzyskanie opinii i wytycznych *konserwatorskich do wszelkich zamierzeń inwestycyjnych.*

W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno--budowlanej w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r.)
Przed dokonaniem rozbiórki obiekt należy zinwentaryzować.

W odniesieniu do zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady:

1. Wszelkie inwestycje związane z robotami ziemnymi wymagają uzyskania archeologicznych warunków konserwatorskich prowadzenia prac.
2. W przypadku realizacji liniowych sieci infrastruktury technicznej (np. linie kablowe, gazociągi, wodociągi, melioracje) oraz inwestycji kubaturowych należy uwzględnić nadzór archeologiczny w trakcie prowadzenia prac ziemnych.
3. Na obszarze całego obszaru objętego Studium obowiązujący jest przepis art. 32 ust. 1 w/w

ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne, które odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Jabłonna.

Jednocześnie, poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych – wymaga pozwolenia LWKZ (cyt. wyżej art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

5.4.3.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Niekorzystne z punktu widzenia rolnictwa zmiany w strukturze agrarnej wskazują, że w gminie kontynuowane będą przemiany charakterystyczne dla terenów podmiejskich Lublina – poddanych silnym procesom urbanizacyjnym. Wzrost zainteresowania m.in. terenami budowlanymi, możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (rozwój funkcji poza rolniczych) spowoduje, że w okresie 10-15 lat z ogólnej powierzchni użytków rolnych ubędzie ok. 10%. Procesowi temu sprzyjać będzie również rozwój aglomeracji lubelskiej.

Najlepsze jakościowo gleby (prawnie chronione klasy I-IV) powinny podlegać ochronie. **Ustala się wyłączenie spod zabudowy zwartych kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych,**

Przyjmuje się, że funkcje terenochłonne z uwagi na przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (również z uwagi na koszty związane ze zmianą przeznaczenia) będą lokalizowane na gruntach klasy V-VI – pod warunkiem, że nie spowoduje to rozpraszania zabudowy.

Wraz z rozwojem funkcji nierolniczych należy podejmować działania umożliwiające uzyskanie takiego stanu środowiska, który pozwoliłby na produkcję zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie nieprzetworzonym. Działania zmierzające do poprawienia warunków dla produkcji rolniczej muszą być prowadzone nie tylko w sferze

kompleksu gospodarki żywnościowej, ale przede wszystkim we wszystkich działach obsługi rolnictwa. Jednocześnie technologie stosowane w rolnictwie nie powinny ograniczać innych form działalności, a przede wszystkim nie powodować pogorszenia warunków życia w otoczeniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. O przyjętej strukturze upraw i stosowanych technologiach decydować będzie głównie rynek. Zasadniczą, stosowaną technologią będzie rolnictwo intensywne z zastosowaniem nawożenia mineralnego i chemicznej ochrony roślin. Istnieje potrzeba i odpowiednie uwarunkowania do wprowadzenia rolnictwa zintegrowanego i ekologicznego, które może być alternatywą rozwoju gospodarstwa rodzinnego o mniejszym areale. O możliwościach wdrożenia technologii rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego, tak szeroko propagowanych przez przyrodników, zdecyduje przede wszystkim efektywność tego kierunku produkcji, w tym zapotrzebowanie na produkty zdrowej żywności oraz warunki ich zbytu po cenach adekwatnych do poniesionych kosztów i nakładów pracy. Zasoby siły roboczej w rolnictwie pozwalają na podjęcie technologii proekologicznych. Gmina ma bardzo duże możliwości produkcyjne, wykorzystanie których zależeć będzie m.in. od kompleksu zabiegów proekologicznych, restrukturyzacji struktury agrarnej, ale także od poprawy zabiegów agrotechnicznych.

Struktura agrarna w gminie jest gorsza niż w województwie, znaczny odsetek gospodarstw nie spełnia wymogów gospodarstwa towarowego. Zmiany społeczno-gospodarcze w kraju, konieczność dostosowywania do norm europejskich spowoduje, że część gospodarstw ulegnie likwidacji. Szacuje się, że działy specjalne produkcji rolnej pozwolą na utrzymanie 4 osobowej rodziny już przy powierzchni 3 ha, natomiast gospodarstwa o profilu ogólnorolnym powinny w nieodległym czasie osiągnąć powierzchnię ok. 20 ha, by zapewnić utrzymanie takiej samej rodzinie. Pomimo niekorzystnych tendencji w strukturze agrarnej należy oczekiwać pozytywnych efektów restrukturyzacyjnych. Ich podstawową bazą mogą być: dobre wyposażenie w budynki gospodarcze, w sprzęt i maszyny, stosunkowo młoda struktura wieku ludności. Istnieją przesłanki, by sądzić, że rolnictwo wzmocni swoją efektywność na części obszaru gminy. Najlepsze warunki występują we wsiach: Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Czerniejów. W obszarze gminy, ze względu na cechy i walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna obowiązywać racjonalna i oszczędna gospodarka użytkami rolnymi. Jednym ze sposobów poprawy efektywności rolniczej

przestrzeni produkcyjnej jest zmiana w strukturze użytkowania ziemi polegająca na powiększaniu gospodarstw rolnych w taki sposób, aby były to gospodarstwa towarowe. Tereny najniższych klas bonitacyjnych (jeśli wypadną z produkcji rolnej) oraz gleby zdegradowane i nieużytki, o ile nie są wykorzystywane dla potrzeb związanych z zainwestowaniem, należy bezwzględnie przeznaczyć pod zalesienie lub inne cele ekologiczne. Należy podkreślić, że w tym obszarze (mała lesistość, duże przestrzenie otwarte) zalesienia mają swoje uzasadnienie (poza gospodarczym) – ekologiczne, klimatyczne i krajobrazowe.

W uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa występują także inne czynniki ograniczające jego modernizację, których przełamanie lub zmiana jest niezbędna dla poprawy szans ekonomicznych gospodarstw rolnych. Należą do nich:

- słaba infrastruktura techniczna większości wsi i terenów wiejskich (niedorozwój sieci kanalizacyjnej,
- niskie dochody ludności rolniczej, utrudniające inwestowanie,
- trudności w zbyciu produktów rolnych,
- likwidacja i powszechny stan upadku ośrodków (terenów) obsługi rolnictwa.

Działania strategiczne gminy winny być ukierunkowane na wspieranie:

- zrzeszania się producentów rolnych – celem tworzenia silnej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- procesów rekonstrukcji rolnictwa w celu zwiększenia jego towarowości,
- organizacji giełd i terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa.

Poprawa możliwości i warunków zbytu może mieć miejsce przy właściwym dostępie gospodarstw do rynku zbytu – jedną z głównych dróg jest organizacja giełd rolnych i tworzenie towarzystw gospodarczych. W przyszłości ważną rolę odgrywać też powinna spółdzielczość rolników. Grupom takim niezależnie od nazwy, powinno udzielać się pomocy doradczej i finansowej.

Do określonych ekologicznych wymogów gospodarowania należy dostosować całą infrastrukturę rolnictwa oraz sposób zagospodarowania i urządzenia obszarów wiejskich. Chodzi tu m.in. o:

- mechanizację procesów produkcyjnych w rolnictwie,

- zaplecze techniczne,
- budownictwo inwentarskie,
- zaopatrzenie wsi i rolnictwa w wodę.

W obsłudze gospodarki rolnej powinno dążyć się do utrzymania zorganizowanych form zaplecza i terenów obejmujących zainwestowanie: baz, składów, magazynów, chłodni, suszarni i elewatorów, drobnego przetwórstwa i innych składników niezbędnego majątku trwałego i obiektów związanych z potrzebami.

Warunki rozwoju gospodarki leśnej zawarte są w rozdziale ***Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.*** Należy pamiętać, iż cały obszar gminy podlega ochronie prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Gospodarka leśna w związku z powyższym powinna podlegać rygorom ochronnym wynikającym z ustanowionych form ochrony przyrody.

5.4.3.4. System transportowy

Komunikacja drogowa

Dla drogi wojewódzkiej nr 835 relacji Lublin – Wysokie – Biłgoraj – Przemyśl zakłada się klasę GP i poszerzenie istniejącego pasa drogowego umożliwiającego wykonanie chodników, ścieżek rowerowych oraz dróg zbiorczych (serwisowych) dla obsługi ruchu lokalnego i systemu odwodnienia. Dla drogi wojewódzkiej nr 836 relacji Bychawa – Piotrków - Piaski zakłada się klasę Z i poszerzenie istniejącego pasa drogowego umożliwiającego wykonanie chodników, ścieżek rowerowych oraz systemu odwodnienia.
Zewnętrzne powiązania gminy będą również realizowane przez drogi powiatowe.
Zakłada się adaptację istniejących przebiegów dróg powiatowych w klasie Z. Na istniejących odcinkach dróg powiatowych o nawierzchni gruntowej zakłada się dokończenie budowy nawierzchni twardych.
Powiązania komunikacyjne wewnątrz gminy będą realizowane poprzez sieć dróg gminnych oraz projektowane nowe przebiegi związane z obsługą nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej
Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

Nowo wznoszone w sąsiedztwie dróg publicznych budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Komunikacja publiczna

Przewozy pasażerskie wewnątrz i na zewnątrz gminy będą realizowane trasami komunikacji zbiorowej autobusowej. Uzupełniającą rolę w obsłudze gminy w relacjach wewnętrznych pełnić będzie podsystem rowerowy.

Techniczne zaplecze motoryzacji

Stacje paliw

Adaptuje się istniejące stacje oraz dopuszcza się lokalizację nowych na terenach gdzie będą spełnione przepisy szczegółowe przewidziane dla stacji paliw.

Stacje obsługi samochodów.

Adaptuje się istniejące zakłady rzemieślnicze świadczące usługi w zakresie obsługi samochodów i maszyn rolniczych oraz przewiduje się możliwość lokalizacji nowych obiektów w zależności od potrzeb na terenach przewidzianych pod aktywizację gospodarczą oraz w terenach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, na których przewiduje się dopuszczenie usług.

Parkowanie

Parkowanie samochodów przewiduje się na terenach działek przewidzianych pod różne formy zabudowy. Za główną zasadę polityki parkingowej należy przyjąć takie uwarunkowanie dla realizacji każdego obiektu mieszkalnego, usługowego, miejsc pracy, które rozwiązywać będzie problem miejsc do parkowania w ilości niezbędnej do jego funkcjonowania.

5.4.3.5. Infrastruktura techniczna

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Elektroenergetyka

Cele wiodące rozwoju systemu elektroenergetycznego

- poprawa pewności zasilania
- zwiększenie możliwości przesyłu mocy i energii elektrycznej
- podniesienie standardów zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną

Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego

Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- zasilanie gminy za pośrednictwem głównych punktów zasilających: GPZ Abramowice, GPZ Bychawa, GPZ Niedrzwica układem sieci magistralnych i rozdzielczych średniego napięcia –15 kV.
- adaptacja istniejących linii napowietrznych średniego napięcia nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu z zachowaniem stref uciążliwości zgodnych z przepisami szczególnymi.

  - dla linii napowietrznej 220 kV relacji Lublin – Abramowice – Zamość wyznacza się uciążliwość 2 x 35 m liczoną od osi linii.
  - rozbudowa sieci średniego napięcia i niskiego napięcia na terenach nowego zainwestowania oraz na terenach posiadających niedostateczną ich gęstość w wykonaniu napowietrznym a na terenach o dużej gęstości zabudowy w wykonaniu kablowym. Linie kablowe SN i NN prowadzić w miarę możliwości w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych ulic i dróg,
  - realizacja nowych stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym, a na terenach o dużej gęstości zabudowy w wykonaniu wnętrzowym, wolnostojące lub wbudowane w obiekty usługowe,
  - zmiany zasad użytkowania terenu pod i w pobliżu linii elektroenergetycznych należy uzgodnić z Zakładem Energetycznym.

Telekomunikacja

Cele wiodące systemu telekomunikacyjnego

- poprawa standardów łączności telefonicznej,
- pełne zaspokojenie potrzeb na łącza telefoniczne,
- rozwój usług ponadpodstawowych.

Kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego

- rozbudowa urządzeń telekomunikacyjnych (central, stacji bazowych) w celu umożliwienia docelowego zaspokojenia potrzeb,
- rozbudowa na terenach nowego zainwestowania oraz na terenach posiadających niedostateczną gęstość, sieci telekomunikacyjnych magistralnych i rozdzielczych w postaci kabli telefonicznych doziemnych lub na terenach o dużej gęstości zabudowy kanalizacji telefonicznej,
- rozwój usług ponadpodstawowych świadczonych przez operatorów.

Systemy zaopatrzenia w wodę

Cele i zasady rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Podstawowym celem rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy jest poprawa standardów dostawy wody dla poszczególnych odbiorców uwzględniająca:

- maksymalne wykorzystanie grupowych wodociągów wiejskich dla zaopatrzenia w wodę istniejącego i planowanego zainwestowania na obszarze gminy,
- wzrost niezawodności dostawy wody do poszczególnych odbiorców,
- poprawę bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarze gminy,
- racjonalne zagospodarowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych poprzez zapewnienie warunków dla właściwej ochrony jakości i ilości wód pobieranych z istniejących ujęć dla potrzeb gminy.
- preferowanie polityki zmierzającej do racjonalnego wykorzystywania wody dla celów produkcyjnych (eliminowanie technologii wodochłonnych),
- utrzymanie w eksploatacji lokalnych systemów wodociągowych funkcjonujących na terenie na terenach istniejących zakładów lub pozostawienia ich jako urządzeń do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.
- dostosowanie zasad rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy Jabłonna i gmin sąsiadujących.

Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

W studium zakłada się, że w okresie perspektywicznym i kierunkowym podobnie jak aktualnie podstawowe znaczenie w zaopatrzeniu gminy w wodę spełniały będą istniejące grupowe wodociągi wiejskie. Udokumentowana duża rezerwa zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych w istniejących ujęciach w stosunku do istniejącego i planowanego poboru wody z tych ujęć daje gwarancję pełnego pokrycia zapotrzebowania wody na obszarze gminy zarówno w okresie perspektywicznym jak i kierunkowym. W studium przewiduje się adaptację istniejących grupowych wodociągów wiejskich uwzględniającą niezbędną modernizację i rozbudowę. W rozwiązaniu docelowym przewiduje się powiązanie sieci przesyłowej poszczególnych wodociągów w celu poprawienia niezawodność dostawy wody na całym obszarze gminy oraz podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Wszystkie istniejące ujęcia wodociągów grupowych spełniają wymagania techniczno-sanitarne. Studnie posiadają wygrodzone tereny strefy ochrony bezpośredniej. Ujęcia posiadają ważne pozwolenia wodno-prawne na pobór wód.

Z istniejącego wodociągu Czerniejów zaopatrywane są w wodę jednostki osadnicze w gminach Głusk i Lublin. W studium przewiduje się utrzymanie w eksploatacji zasilania tych sieci wodociągowych zewnętrznych.

Dotychczasowe strefy ochrony pośredniej ujęć wód zostały wygaszone z dniem 31 grudnia 2012 roku na mocy Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 o zmianie ustawy Prawo Wodne.

Na terenie gminy Jabłonna znajduje się południowa część ochronnej strefy pośredniej ujęcia wody Wilczopole określonej w 2012 roku w opracowaniu „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej zasobów wód podziemnych ujęcia „Wilczopole" dla miasta Lublin dla ustalenia stref ochronnych ujęcia". Opracowanie to zostało zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 12 marca 2013 roku znak RŚ.IV.7431.13.2013. EHK i służy jako podstawa ochrony i analiz ryzyka dla poszczególnych ujęć. Dla terenu tej strefy ustala się:

- Zakaz przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych
- Zakaz lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodno prawnego

– Zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych
– Zakaz lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych.

Poniżej na schemacie pokazany jest zasięg strefy ochronnej ujęcia wody Wilczopole według opracowaniu „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej zasobów wód podziemnych ujęcia „Wilczopole" dla miasta Lublin dla ustalenia stref ochronnych ujęcia".

Wyżej wymienione zakazy zostały wprowadzone w formie ustalenia, więc obowiązują jako kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium sporządzonego dla całej gminy Jabłonna w jej granicach administracyjnych i uchwalonego Uchwałą Nr XLII/317/2018 Rady Gminy Jabłonna z dnia 16.10.2018 r.

W związku z uwagami Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie, w części graficznej studium wrysowano strefę ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole". Zasięg strefy został określony rozporządzeniem nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

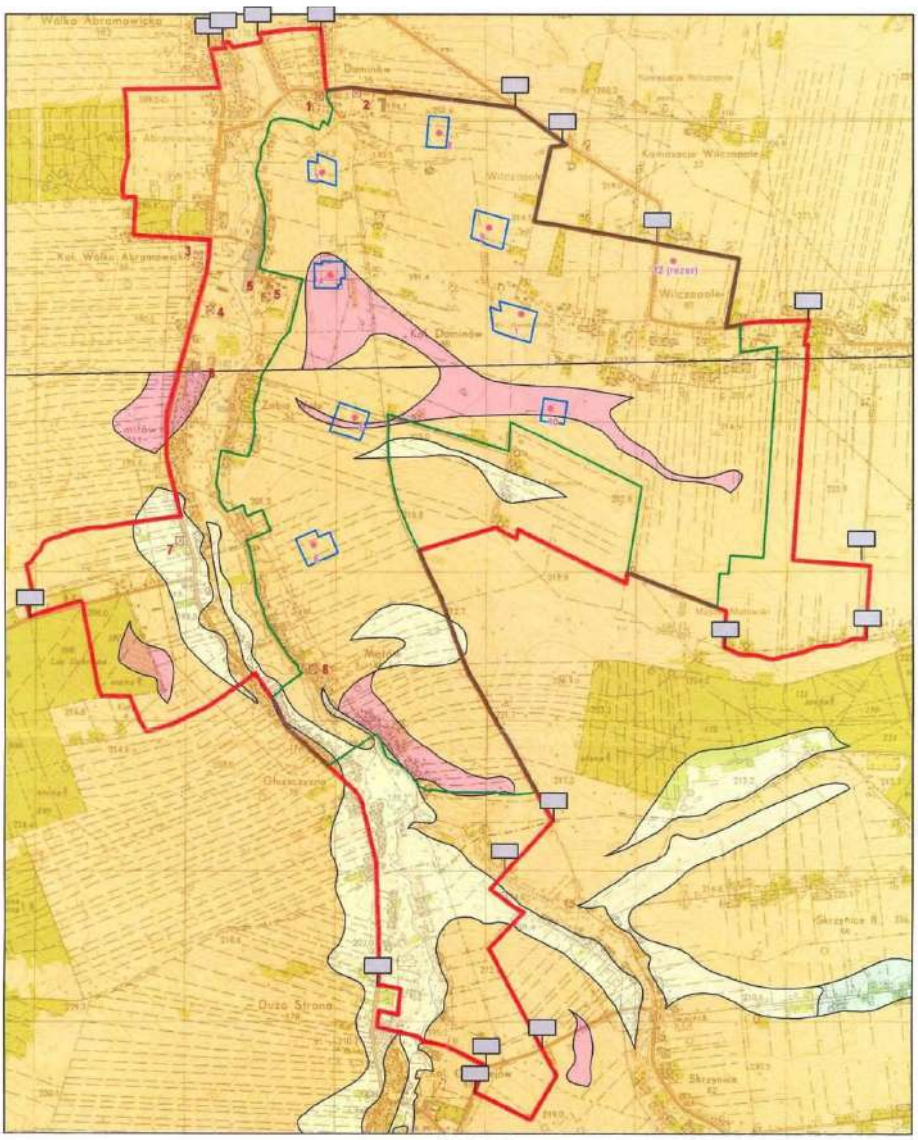
Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium sporządzoną w oparciu o *Uchwałę Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna* położone są poza ww. strefą ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole".

Wyżej wymienione zakazy zostały wprowadzone w formie ustalenia, więc obowiązują jako kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium sporządzonego dla całej gminy Jabłonna w jej granicach administracyjnych i uchwalonego Uchwałą Nr XLII/317/2018 Rady Gminy Jabłonna z dnia 16.10.2018 r.

W części graficznej studium wrysowano strefę ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole". Zasięg strefy został określony rozporządzeniem nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.)

Część terenów objętych zmianą Studium, sporządzoną w oparciu o *Uchwałę Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków*

Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna (część terenu oznaczonego symbolem nr 1.U,M oraz tereny oznaczone symbolami: 1.M, 2.M, 5.M, 3.U,M, 4.U,M 1.U, 2.U, 1.KS, 1.ZL, 1.ZŁ, 2.ZŁ, 1.WS), położona jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole", w granicach której obowiązują zakazy i nakazy określone w ww. rozporządzeniu.



Objaśnienia:

- Studnie dokumentowanego ujęcia Wilczopole
- Teren ochrony pośredniej A (dla poboru w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)
- Teren ochrony pośredniej B (dla poboru na poziomie długotrwałej eksploatacji)
- Teren ochrony pośredniej C (30-dniowy czas dopływu wody do ujęcia)
- Obiekty potencjalnie uciążliwe dla wód podziemnych

STOPIEŃ NATURALNEJ PODATNOŚCI WÓD PODZIEMNYCH NA ZANIECZYSZCZENIE

- Bardzo wysoki
- Wysoki
- Średni
- Niski
- Miejsca umieszczenia tablic informacyjnych terenu ochrony pośredniej

Gospodarka ściekowa

Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ściekowej

Jako główne cele i zasady dla rozwoju systemów kanalizacyjnych na obszarze gminy przewiduje się:

- poprawę standardów odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez rozwój zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej zabezpieczających odprowadzanie ścieków ze skoncentrowanych zespołów zabudowy do grupowych oczyszczalni ścieków sanitarnych.
- poprawę standardów odprowadzania ścieków deszczowych poprzez zabezpieczenie możliwości realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych pod skoncentrowane zespoły zabudowy,
- utrzymanie powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych na pozostałym obszarze gminy,
- dla rozproszonej zabudowy kolonijnej dopuszczenie możliwość realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej wyposażonej w przydomowe oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne lub zbiorniki bezodpływowe,
- eliminację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych występujących na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- dostosowanie rozwoju systemów kanalizacyjnych do uwarunkowań rozwoju funkcjonalno przestrzennego gminy.

Kierunki rozwoju systemu gospodarki ściekowej

Lokalne systemy kanalizacyjne występujące na przeważającej części obszaru gminy, bazujące na zbiornikach bezodpływowych nie zapewniają dostatecznych standardów obsługi i są przyczyną wzrastającego zagrożenia dla środowiska naturalnego. Budowa zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej dla gminy musi stać się priorytetem. W studium przewiduje się potrzebę realizacji czterech zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej przewidzianych dla obsługi skoncentrowanych zespołów zabudowy na obszarze gminy. Dla miejscowości Piotrków Pierwszy i Piotrków Drugi przewiduje się zbiorczy system kanalizacyjny z oczyszczalnią zlokalizowaną

w dolinie rzeki Czerniejówki, przy północnej granicy miejscowości Piotrków Drugi. Dla miejscowości Jabłonna Majątek, Jabłonna Pierwsza i Jabłonna Druga studium przewiduje zbiorczy system kanalizacyjny z oczyszczalnią ścieków usytuowaną w dolinie Czerniejówki w miejscowości Jabłonna Majątek. Dla obsługi skoncentrowanej zabudowy w miejscowości Tuszów studium przewiduje zbiorczy system kanalizacyjny wyposażony w oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w dolinie Potoku spod Tuszowa w sąsiedztwie zachodniej granicy gminy. Czwarty zbiorczy system kanalizacji sanitarnej przewidziany jest dla obsługi skoncentrowanej zabudowy w północnej i wschodniej części obszaru gminy obejmującej miejscowości Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia. Oczyszczalnia ścieków dla tego systemu zlokalizowana została w dolinie Skrzyniczanki przy północnej granicy gminy.

W okresie przejściowym, do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacji oraz na terenach z rozproszoną zabudową zagrodową dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych. Dla zabudowy rozproszonej położonej poza zasięgiem stref ochronnych ujęć dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

W studium dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków.

Gospodarka cieplna i gazyfikacja

Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki cieplnej i gazyfikacji

Przewiduje się następujące cele i zasady rozwoju systemów gospodarki cieplnej:

- poprawę standardów gospodarki cieplnej poprzez dalszy rozwój gazyfikacji na obszarze istniejącego i planowanego zainwestowania oraz rozszerzenie zastosowania gazu ziemnego dla celów grzewczych,
- poprawę warunków ochrony środowiska na obszarze gminy poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń spalin oraz ograniczenie uciążliwości odpadów paleniskowych,
- poprawę efektywności ekonomicznej gospodarki energetycznej w gminie,

- dostosowanie rozwoju systemu gazowniczego do planu rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy.

Kierunki rozwoju gospodarki cieplnej i gazyfikacji.

W studium dla gminy utrzymuje się dotychczasowy model gospodarki cieplnej bazujący na lokalnych kotłowniach oraz indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych głownie paliwem stałym lub gazem ziemnym.

Gmina Jabłonna jest w większości zgazyfikowana. W studium przewiduje się adaptację istniejącego układu przesyłowego sieci średnioprężnych oraz dalszą jego rozbudowę w celu zapewnienia możliwości dostawy gazu do miejscowości Skrzynice Kolonia, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Chmiel Pierwszy, Chmiel – Kolonia, Chmiel Drugi, Wolnica oraz Piotrków Pierwszy w części południowej. Dalszy rozwój gazyfikacji uwzględniający rozszerzenie zastosowania gazu dla celów grzewczych przyczyni się do zmniejszenie ilości źródeł ciepła spalających paliwa stałe. Pozwoli to na:

* podniesienie standardów obsługi cieplej na obszarze gminy,
* zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
* zmniejszenie ilości odpadów paleniskowych.

Przebieg istniejących i planowanych sieci gazowych średnioprężnych przedstawiono na planie liniami koloru żółtego.

W studium gminy Jabłonna utrzymuje się powiązania zewnętrzne istniejącej i projektowanej sieci gazowej średnioprężnej z siecią gazową obsługującą obszar gminy Głusk.

Gospodarka odpadami

Cele i zasady rozwoju gospodarki odpadami

- Promocja selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania.
- Zwiększenie gospodarczego wykorzystania odpadów produkcyjnych z jednoczesnym zmniejszeniem ich ilości w wyniku wprowadzania technologii mało odpadowych i bezodpadowych.
- Nadzór nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

W opracowywanym studium przewiduje się utrzymanie funkcjonującego systemu wywożenia odpadów poprzez koncesjonowane firmy wyłonione w przetargach na podstawie indywidualnych umów zawartych z gminą

W planowanym rozwoju systemu gospodarki odpadowej przewiduje się ponadto:

- promocję selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia,
- zwiększenie gospodarczego wykorzystania odpadów produkcyjnych,
- zmniejszenie ilości powstających odpadów poprzez promowanie technologii mało-odpadowych,
- prawidłowe zagospodarowanie terenów dla lokalnych punktów gromadzenia odpadów,
- nadzór nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi.

6. WNIOSKI DO AKTUALIZACJI PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W zakresie rozwoju przestrzennego gminy, jego kierunki i zasady wynikają z polityki rozwojowej przyjętej w dokumencie Studium. Dotychczasowe dokumenty planistyczne, tj. plan zagospodarowania przestrzennego pokrywał powierzchniowo cały obszar gminy, ale opracowany jest w skali 1 ; 10 000 i treściowo nie zaspokaja bieżących potrzeb realizacyjnych

Ważniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego obszary objęte zostały zmianami planów opracowanymi w skali 1: 1000 lub 1: 2000. W analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna zawarte są informacje na temat zasięgu i zawartości poszczególnych opracowań planistycznych obowiązujących na obszarze gminy. Na schemacie pokrycia gminy opracowaniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącym załącznik do studium pokazano 3 rodzaje terenów:

a) Tereny pokryte obowiązującymi opracowaniami planistycznymi,

b) Tereny na których opracowania planistyczne są w toku,

c) Tereny które ze względu na potencjał inwestycyjny i utworzone w studium rezerwy terenowe pod aktywizację gospodarczą powinny zostać objęte projektami zmian planów w najbliższym czasie (lata 2018 – 2025).

Przy podejmowaniu Uchwał o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt oraz Rada Gminy powinny szczególny nacisk położyć na: przeanalizowanie wniosków z miejscowości w których nie było zmiany planu od 2003r., przy uwzględnieniu pozytywnej decyzji Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi na trwałe wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze z 2009r.

Przy zmieniających się potrzebach gminy i jej mieszkańców plany muszą podlegać sukcesywnej aktualizacji ze strony władz gminy. Ponadto kadencyjność władz samorządu terytorialnego wpływa na konieczność uwzględnienia w dokumentach planistycznych nowych zadań inwestycyjnych takich jak: dostosowanie głównego układu komunikacyjnego do bieżących potrzeb, przy zachowaniu zasad podstawowych założeń obsługi komunikacyjnej gminy, stała aktualizacja zapisów planów w zakresie obsługi gminy systemami infrastruktury technicznej, zabezpieczenie w zagospodarowaniu przestrzennym gminy właściwych

standardów życia poprzez utrzymanie prawidłowych proporcji pomiędzy terenami zamieszkania, reakcji i aktywności gospodarczej.

Konieczność zmian opracowań planistycznych wynika również z konieczności ich dostosowania do dokonywanych na bieżąco zmian ustawowych – szczególnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przesłanką do aktualizacji obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego jest treść rozporządzenia nr 53 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położonego w gminach Głusk i Lublin, powiat lubelski i powiat m. Lublin, województwo lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2020 r. poz. 6576 ze zm.).

7. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM PROJEKTEM ZMIANY STUDIUM

Studium dla Gminy Jabłonna opracowane było kilkanaście lat wstecz, kiedy dynamika rozwoju terenów podmiejskich miasta Lublina nie była jeszcze tak odczuwalna jak obecnie . Wstępne analizy zarówno stanu prawnego, aktualnych uwarunkowań, i potrzeb rozwoju, wykazały konieczność wprowadzenia zmian merytorycznych w dokumencie, obejmujących:

- dostosowanie zasad zagospodarowania terenów na obszarze gminy do zmieniających się przepisów prawa;
- zwiększenie potrzeb gminy w zakresie wyznaczenia nowych terenów do kształtowania zabudowy z uwzględnieniem podziału w zależności od pełnionej funkcji;
- konieczność uregulowania kwestii terenów rozwojowych w skali gminy;
- dostosowanie zapisów Studium do zmieniających się uwarunkowań infrastrukturalnych związanych z rozbudową poszczególnych systemów oraz wyznaczeniem kierunków dalszych zmian;

Ponadto, w zmianie Studium uwzględniono aktualne przepisy określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz strategii rozwoju gminy.
Poszczególne ustalenia uwzględniają zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmują pełny zakres i formę studium określoną w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium w części tekstowej i graficznej.

Wobec gminy Jabłonna w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uznaje za konieczne:

- w zakresie sieci osadniczej: uznanie gminy za część obszaru metropolitarnego miasta Lublin,
- w zakresie środowiska kulturowego: utrzymanie harmonijnej, nawiązującej do tradycji zabudowy,
- w zakresie pozarolniczej działalności gospodarczej: stymulowanie rozwoju ekonomicznego gminy w wyznaczonych strefach urbanizacji i przedsiębiorczości, tzw. pasmach wzmożonej aktywności gospodarczej,
- w zakresie środowiska przyrodniczego: ochronę obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i zasobu wód, rewaloryzację dolin rzecznych,
- w zakresie rolnictwa: przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy i ochronę terenów o wysokiej bonitacji gleb,
- w zakresie rekreacji: rozwój funkcji wypoczynkowej na obszarze gminy,
- w zakresie infrastruktury transportowej: zmniejszenie uciążliwości ruchu tranzytowego,
- w zakresie energetyki: pełne zaspokojenie potrzeb ludności i gospodarki na energię elektryczną,
- w zakresie infrastruktury komunalnej: poprawę stanu obsługi obszaru gminy w zakresie infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków
- w zakresie obronności i bezpieczeństwa publicznego: ochronę ludności przed zagrożeniami chemicznymi i przewozem materiałów niebezpiecznych (ograniczonym do drogi Nr 836).

W dniu 9 października 2015 weszła w życie Ustawa o rewitalizacji, która otworzyła drogę do rozpoczęcia procesów przygotowania, koordynowania i prowadzenia przez gminę działań rewitalizacyjnych. Ustawa ta równocześnie zmieniła zakres opracowania samego studium wprowadzając obowiązek wykonania specjalnych

analiz potwierdzających prawidłowość projektowanych przez gminę procesów rozwojowych.

Rozbudowano więc problematykę dotychczasowego opracowania studium o wszystkie elementy wynikające z wprowadzonych w międzyczasie zmian w przepisach ustawowych.

7a. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR LV/428/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna.

Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy wybranych obszarów w obrębach ewidencyjnych: Jabłonna Pierwsza, Skrzynice Drugie, Chmiel Drugi oraz Piotrków Pierwszy.

Tereny objęte zmianą Studium sporządzoną w oparciu o *Uchwałę Nr XLIII/336/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna* położone są poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej "Wilczopole".

Przedmiotem zmiany studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego pod:

- teren zabudowy mieszkaniowej,
- teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej
- tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną,
- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną,
- teren rolny,
- teren ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,
- teren lasu i zadrzewień.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Tereny inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych oraz przy drogach publicznych. Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany Studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski do zmiany Studium.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy Jabłonna na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równolegle z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).

7b. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna.

Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy wybranych obszarów w obrębach ewidencyjnych: Czerniejów, Czerniejów - Kolonia, Jabłonna Druga, Jabłonna - Majątek, Jabłonna Pierwsza, Piotrków Drugi, Piotrków Pierwszy, Skrzynice Drugie, Skrzynice - Kolonia, Skrzynice Pierwsze, Tuszów, Wierciszów, Wolnica.

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium sporządzaną w oparciu o *Uchwałę Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna* w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Wilczopole" położone są jedynie tereny zlokalizowane w części obszaru

nr 1, w obszarze nr 3 oraz w części obszaru nr 4 (dot. części terenu oznaczonego symbolem nr 1.U,M oraz terenów oznaczonych symbolami: 1.M, 2.M, 5.M, 3.U,M, 4.U,M 1.U, 2.U, 1.KS, 1.ZL, 1.ZŁ, 2.ZŁ, 1.WS).

Przedmiotem zmiany studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej,
- teren zabudowy letniskowej i usługowej,
- tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- teren zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną,
- tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej,
- tereny zieleni parkowej ,
- tereny zieleni parkowej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej,
- teren zieleni parkowej oraz usług sportu i rekreacji,
- teren lasu i zadrzewień,
- tereny rolne,
- teren rolny z docelowym przeznaczeniem pod zalesienie,
- teren powierzchniowej eksploatacji z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną,
- tereny łęgowe,
- tereny wód powierzchniowych,
- teren cmentarza,
- teren parkingu,
- teren ujęcia wody podziemnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy

mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Tereny inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych, przy drogach publicznych, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nie wymagających nowych inwestycji infrastrukturalnych. Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany Studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski do zmiany Studium.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy Jabłonna na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równolegle z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

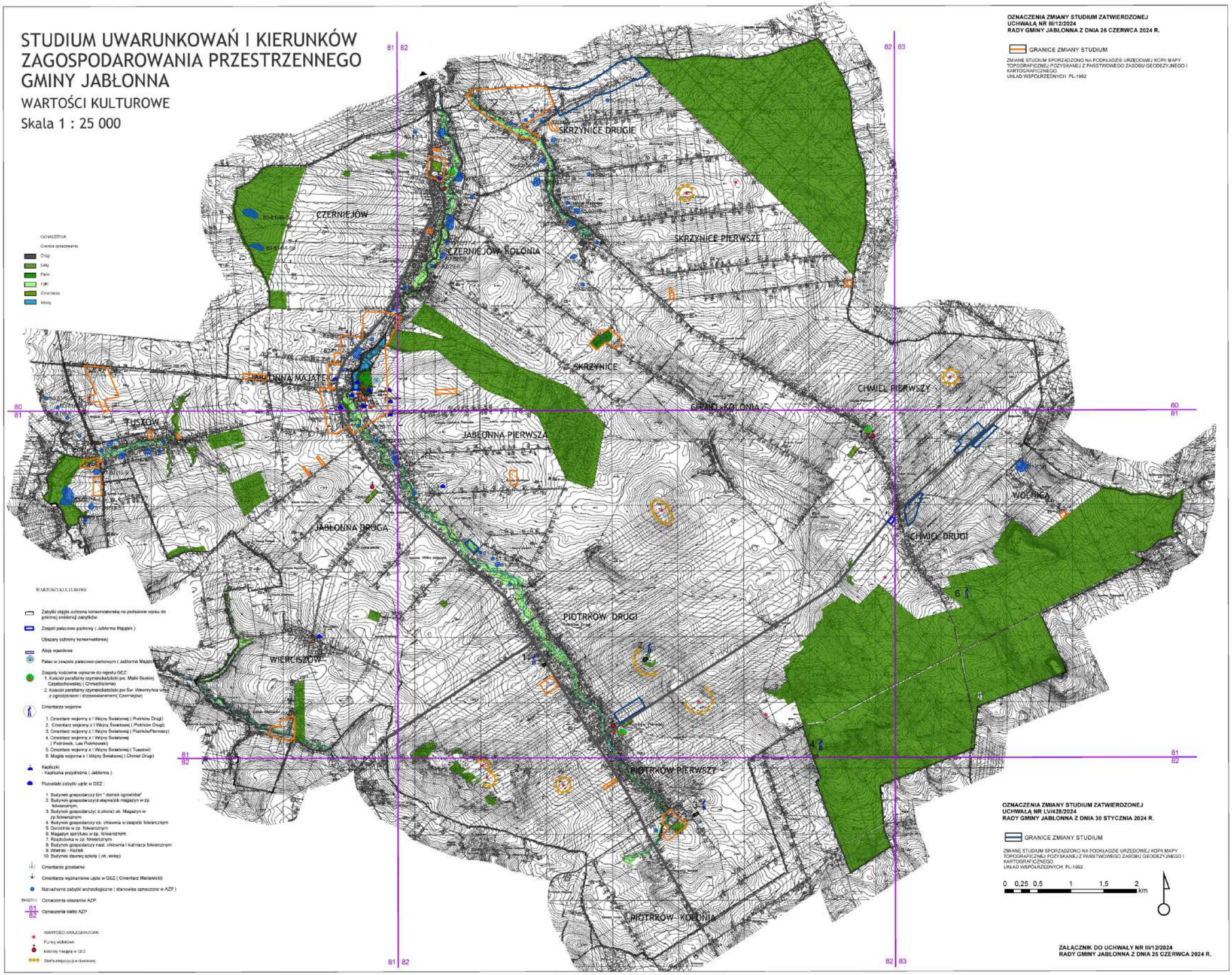
WARTOŚCI KULTUROWE

Skala 1 : 25 000

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R.

GRANICE ZMIANY STUDIUM

ZMIANE STUDIUM SPORZĄDZONO NA PODKŁADZIE URZĘDOWEJ KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-1992



OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR LV/428/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R.

GRANICE ZMIANY STUDIUM

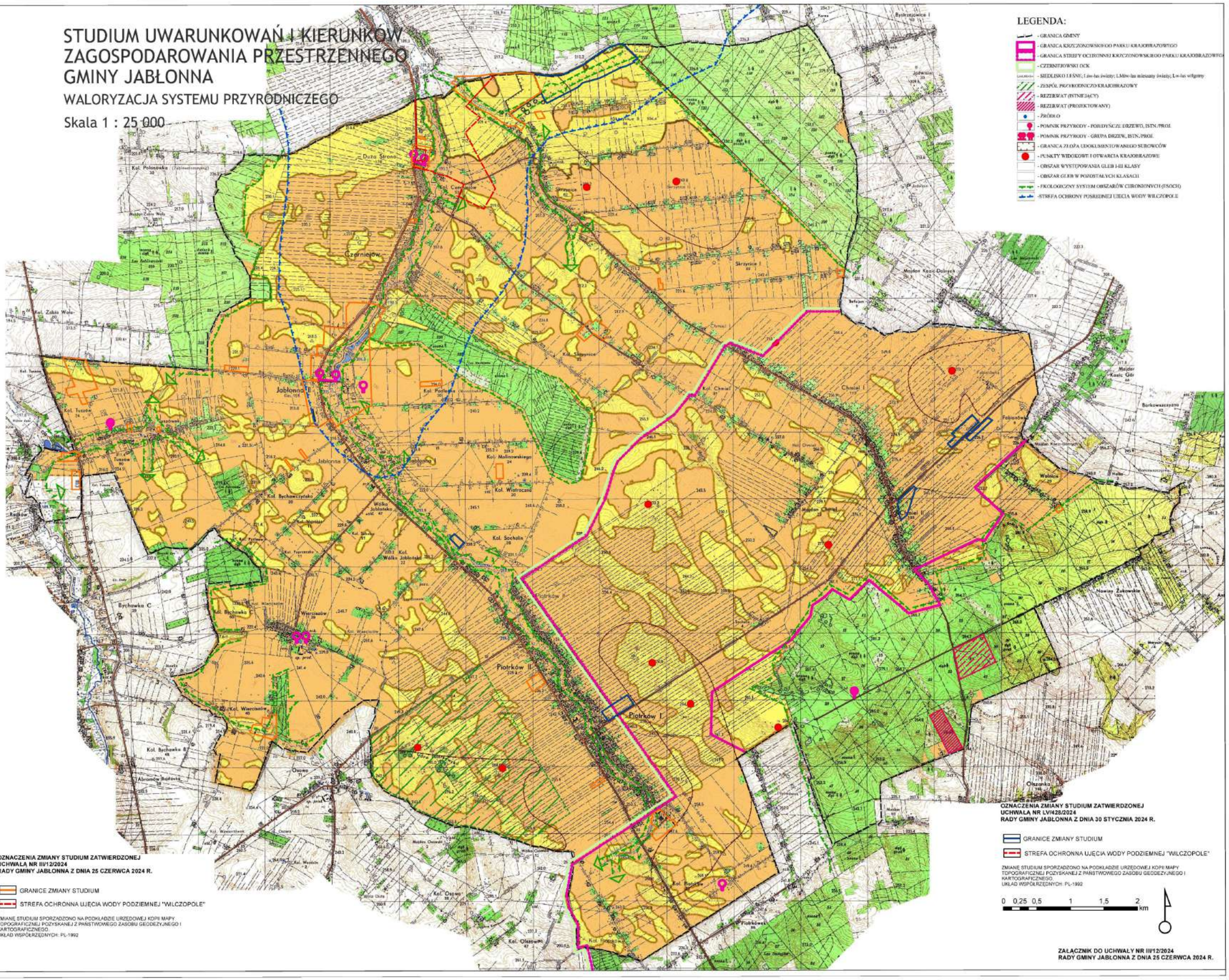
ZMIANE STUDIUM SPORZĄDZONO NA PODKŁADZIE URZĘDOWEJ KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-1992

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

WALORYZACJA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Skala 1 : 25 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JABŁONNA

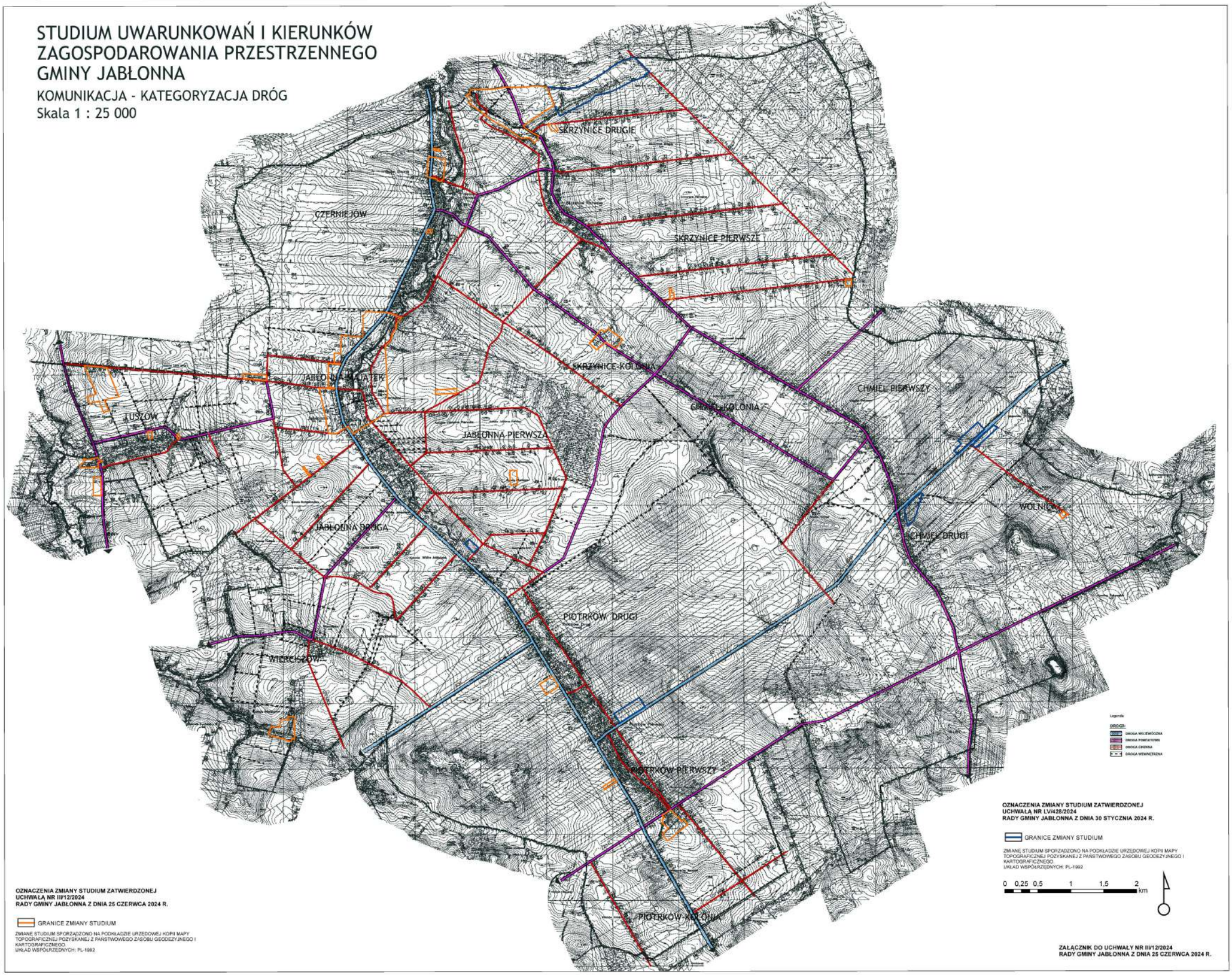
PLANSZA PODSTAWOWA

SKALA 1:10 000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

KOMUNIKACJA - KATEGORYZACJA DRÓG

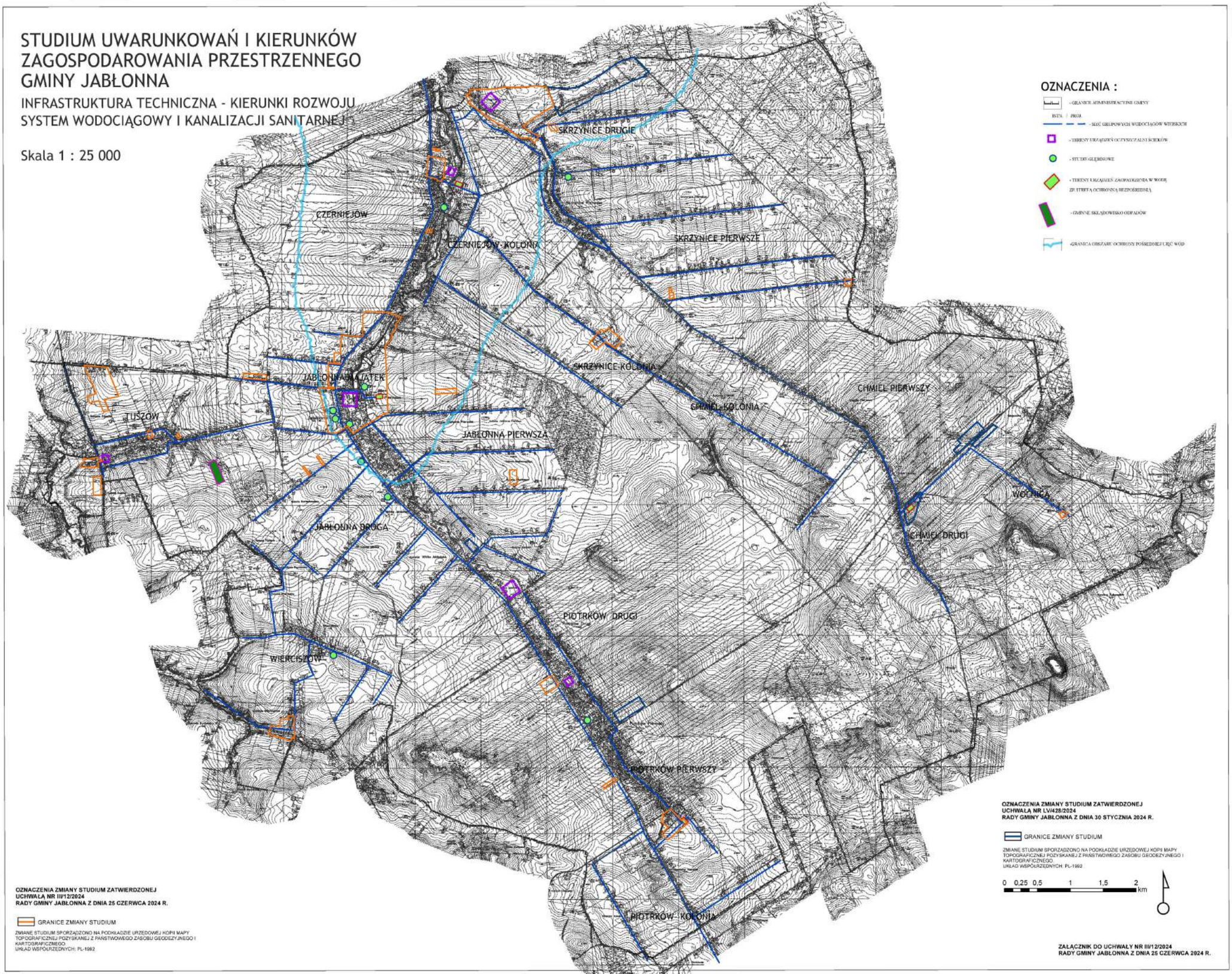
Skala 1 : 25 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEM WODOCIĄGOWY I KANALIZACJI SANITARNEJ

Skala 1 : 25 000



OZNACZENIA :

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- ISTN. / PROJ. - SIEĆ GRUPOWYCH WODOCIĄGÓW WIEJSKICH
- TERENY URZĄDZEŃ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- STUDIE GLEBOWE
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ ZE STREFĄ OCHRONNĄ BEZPOŚREDNIĄ
- GMINNE SKŁADOWISKO ODPADÓW
- GRANICA OBSZARU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR LV/428/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R.

GRANICE ZMIANY STUDIUM

ZMIANĘ STUDIUM SPORZĄDZONO NA PODKŁADZIE URZĘDOWEJ KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-1992

0 0,25 0,5 1 1,5 2 km

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R.

GRANICE ZMIANY STUDIUM

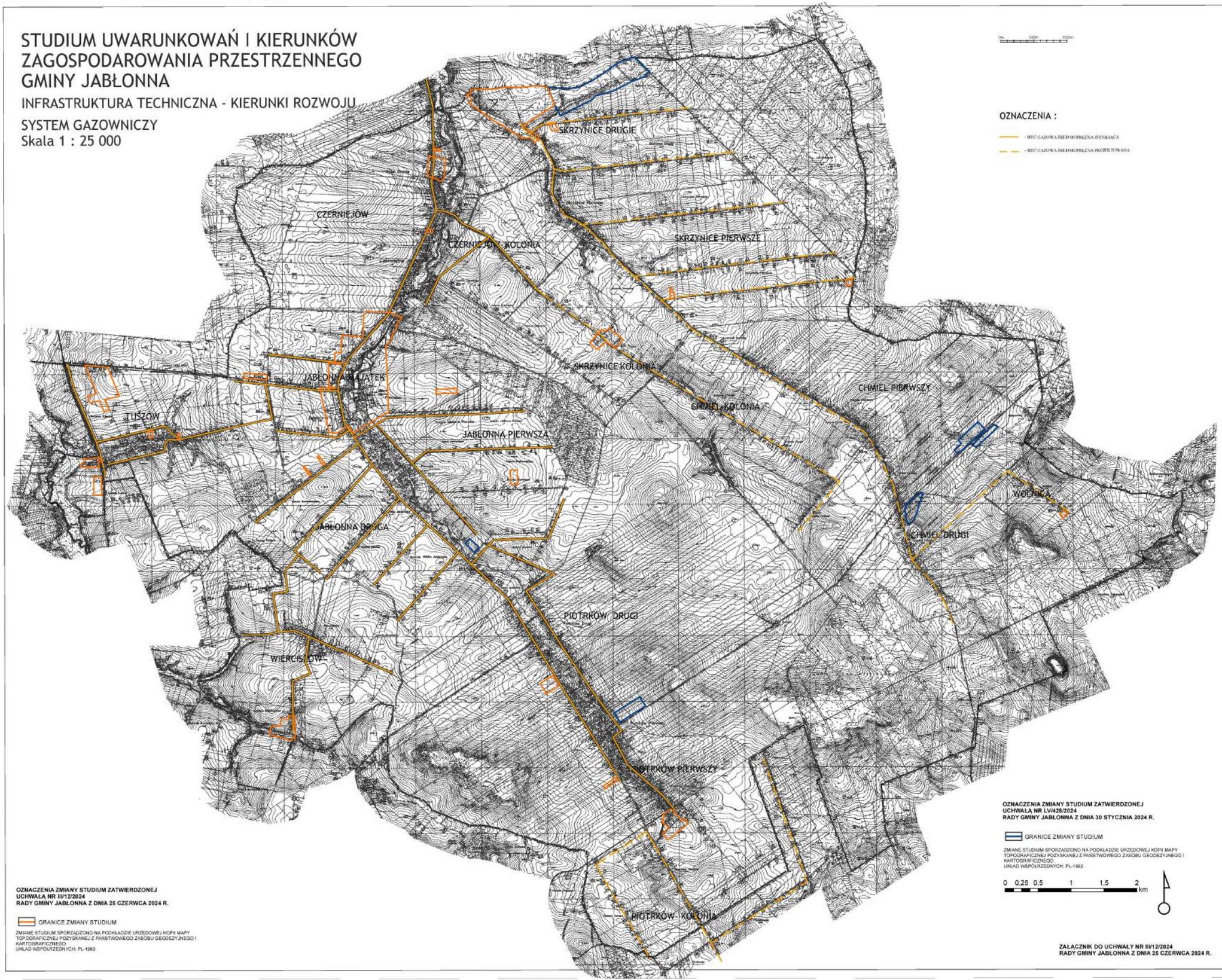
ZMIANĘ STUDIUM SPORZĄDZONO NA PODKŁADZIE URZĘDOWEJ KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-1992

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR III/12/2024 RADY GMINY JABŁONNA Z DNIA 25 CZERWCA 2024 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KIERUNKI ROZWOJU

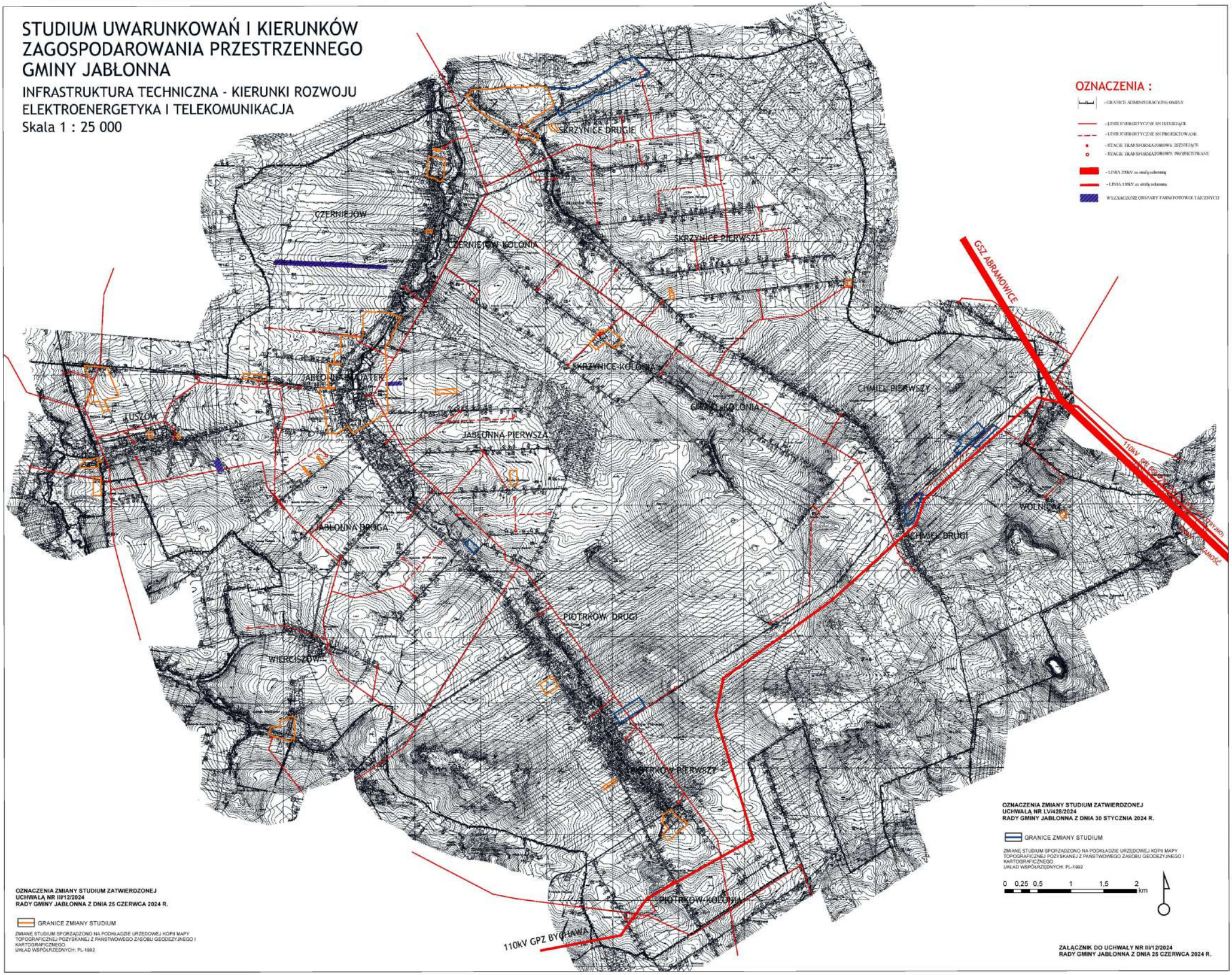
SYSTEM GAZOWNICZY
Skala 1 : 25 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KIERUNKI ROZWOJU ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

Skala 1 : 25 000



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr III/12/2024
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 czerwca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JABŁONNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

Na podstawie art. 11 pkt 9 oraz art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.05. 2024	(...)*	W związku ze zmiana dokumentu „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego" (STUDIUM) proszę o usunięcie z działki 487/1 położonej w miejscowości Wierciszów drogi gminnej o symbolu WVIII8KDD-G (MPZP z 2019 r.). Nie wyrażam zgody na przebieg drogi gminnej WVIII8KDD-G przez moją działkę 487/1 w miejscowości Wierciszów.	dz. ew. nr 487/1, ob. Wierciszów	-		X		X	Uwaga nieuwzględniona Przedmiotowa uwaga jest bezzasadna, dotyczy zmiany przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym. Przedmiotowa działka ewidencyjna zlokalizowana jest także poza obszarem zmiany Studium wskazanym w uchwale Nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna.

2.	21.05. 2024	(...)*	Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. poz. 977 ze zm.) składam następujące uwagi dotyczące projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna dotyczące nieruchomości: 3025/1, 3027, 3029/2 obręb Piotrków Pierwszy. Działki te przewidziano w ww. projekcie zmiany studium jako tereny zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną – symbol P/PFW. Działki nr 3025/1, 3027, 3029/2 obręb Piotrków Pierwszy zgodnie z ewidencją gruntów i budynków obejmują ziemię klasy II i IIIa a więc najlepsze klasy bonitacyjne gleby w gminie. Gleby klasy I nie występują na terenie gminy a gleby klasy II zajmują zaledwie 5% jej powierzchni. Bezzasadnym jest więc zapis na str. 151 studium brzmiący następująco: *„w związku z występowaniem na obszarze gminy gleb o wysokich walorach agroekologicznych podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (I-II klasa)dla dalszego rozwoju układu osadniczego uznaje się za niezbędne: - oszczędne gospodarowanie zasobami glebowymi najwyższych klas bonitacyjnych przeznaczając je pod zabudowę tylko w sytuacjach kontynuacji rozwoju istniejących wsi”* Gmina Jabłonna powinna być również świadoma, że przeznaczenie gruntu pod tereny przemysłowe, w tym farmę fotowoltaiczną wymaga w późniejszym etapie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Jednostka, która uzyskała decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji ma obowiązek zapłacić jednorazowo należność oraz opłaty roczne. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów	dz. ew. nr 3025/1, 3027, 3029/2, ob. Piotrków Pierwszy	1.P/PFW		X		X	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczane do klas I, II, III, IIIa, IIIb. Działki nr 3025/1, 3027 i 3029/2 obejmują użytki klasy II i IIIa, czyli podlegające ochronie. Ich zabudowa będzie możliwa po uzyskaniu od ministra właściwego do spraw rozwoju wsi zgody na wyłączenie z produkcji, co będzie możliwe dopiero na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu zostało ustalone w Studium ze świadomością późniejszych następstw. Teren 1.P/PFW znajduje się w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. W obrębie samej otuliny nie ma ustalonych ograniczeń w użytkowaniu terenów a projektowana funkcja nie wpłynie na cel ochrony Parku. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zabudowa systemami fotowoltaicznymi zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których konieczne może być przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W ramach takiej procedury sporządzany jest raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz uzyskiwane są opinie odpowiednich organów tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Raport o oddziaływaniu na środowisko to dokument mający na celu określenie, w jaki sposób oraz w jakim stopniu planowane przedsięwzięcia będzie wpływać na środowisko. Powinien uwzględniać szczegółowe informacje dotyczące planowanych działań, aby organ opiniujący mógł podjąć właściwą decyzję co do ich realizacji. Z tego względu wymagania dotyczące treści raportu są objęte ustawą i musi on być w pełni merytoryczny i zgodny z wytycznymi. W granicach terenu 1.P/PFW zakazuje się lokalizację usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób

			z produkcji. Ponadto wspomniany obszar znajduje się w Otulinie Krzczonowskiego Parku, w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki Czerniejówki, bezpośrednio graniczy ze starym drzewostanem podworskim, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej a także terenem usług sportu. W części opisowej studium wskazano, że na obszarze P/PFW zakazuje sie lokalizacji usług związanych z pobytem dzieci, młodzieży, osób chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych. Jednakże teren ten bezpośrednio sąsiaduje z obszarem, na którym przebywają dzieci – boisko ogólnodostępne. Zgodnie z § 3. 1 ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy – tj. m. in. OTULINACH PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH. Mając na uwadze powyższe, omawiany projekt zmiany studium w dużej mierze nie uwzględnia zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony cennego krajobrazu, stoi w sprzeczności z sąsiedztwem pozostałości parku podworskiego a także generuje duże zagrożenie pożarowe na omawianym terenie.							chorych, starszych i/lub niepełnosprawnych. Zakazuje się również realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ponadto na rysunku Studium wyznaczona została strefa zieleni izolacyjnej, która ma ograniczyć oddziaływanie przyszłej zabudowy. Oddziaływanie funkcji musi zamknąć się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny i nie może przekroczyć dopuszczonych prawem norm, dlatego możliwe jest sąsiedztwo terenów o różnym przeznaczeniu.
3.	29.05. 2024	(...)*	Zwracamy się z uprzejmą prośbą o cofnięcie ograniczeń w zabudowie wprowadzonych na obszarze oznaczonym symbolem 7.U,M na terenie działek 88, 87/1, 87/2 i 86, położonych w miejscowości Tuszów. Nie wyrażamy zgody na wydzielenie przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Lublinie obszarów z zakazem zabudowy na w/w działkach. Wydzielone	dz. ew. nr 86, 87/1, 87/2 i 88, ob. Tuszów	7.U,M		X		X	Uwaga nieuwzględniona Wymienione w uwadze działki o nr ewidencyjnych 86, 87/1, 87/2 i 88, ob. Tuszów są położone w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dn. 20.12.2023 r.

			w projekcie obszary znajdują się w centralnej części działek, wśród innych gruntów ornych klasy III i IV, na których nie zostały przewidziane podobne zakazy, uniemożliwiające dysponowanie działkami zgodnie z preferencjami jak również powoduje spadek ich wartości. Powyższe działki porośnięte są krzewami i innymi roślinami wskutek wieloletniego rozsiewania. Powyższa sytuacja spowodowana jest toczącym się przez wiele lat postępowaniem spadkowym dotyczącym podziału w/w działek i związanym z tym konfliktem. Niwelacja terenu niesie ze sobą duże koszty, nie jest to przedsięwzięcie krótkoterminowe. W związku z tym został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zarówno zwierzęta jak i nasiona roślin mogą wzajemnie przemieszczać się na sąsiednie działki. Wskazany obszar nie jest siedliskiem roślin ani zwierząt będących pod ochroną, lecz z przyczyn losowych jest zarośnięty zwykłą roślinnością, którą powinniśmy mieć prawo usunąć jako właściciele działek. Powyższe tereny są gruntami rolnymi, za które opłacany jest stosowny podatek. Wątpliwości budzi usytuowanie powyższego zakazu na terenie, gdzie nigdy nie obowiązywał obszar chronionego krajobrazu. Nawiązując do Rozporządzenia nr 40 Wojewody Lubelskiego w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nasze działki nie zostały wskazane w granicach obszaru chronionego. A co za tym idzie, zmiana zagospodarowania nie jest sprzeczna z zasadami czynnej ochrony ekosystemów, które zostały określone w w/w Rozporządzeniu. W dniu 24 maja osobiście (...)** rozmawiałam z p.o. Zastępcy Regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska (...)**, w celu wyjaśnienia przyczyny wprowadzenia zakazu zabudowy na obszarze 7.U,M. Po wnikliwej analizie położenia działek oraz ich przeznaczenia jako działki rolne, uzyskałam ustne potwierdzenie, że nie należy wprowadzać zakazu zabudowy na tym terenie. W tym dniu złożone zostało pismo w Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z prośbą o usunięcie zakazu zabudowy na w/w działkach.							warunkiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody przedmiotowego projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna było „ograniczenie terenu inwestycyjnego do obszaru wolnego od zadrzewień”. W związku z powyższym w projekcie Studium oznaczono jako obszary ograniczeń w zabudowie zadrzewione części terenów położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w tym część terenu oznaczonego symbolem 7.U,M. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dn. 03.04.2024 r. uzgodnił w zakresie ochrony przyrody projekt z wprowadzonymi zmianami.

			W związku z powyższym wnosimy o pozytywne rozpatrzenie w/w prośby i uwzględnienie całego obszaru w planowanym przekształceniu na działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową.							

(...) * - os. fizyczna

(...)**-zanonimizowane dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/12/2024

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 czerwca 2024 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzanym dla całego obszaru gminy. W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Studium nie stanowi prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami. W dokumencie tym formułuje się zasady polityki przestrzennej, integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Studium stanowi zbiór zapisów ustalonych i uzgodnionych jako nienaruszalne uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przyjęte za podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza zmiana Studium stanowi realizację uchwały nr XXXVI/278/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna. Przedmiotowa zmiana Studium stanowi korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów położonych w miejscowościach: Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna – Majątek, Jabłonna Druga, Jabłonna Pierwsza, Skrzynice – Kolonia, Piotrków Drugi, Piotrków Pierwszy, Skrzynice Pierwsze, Tuszów, Wierciszów, Wolnica.

Zmiana Studium została opracowana stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405). Do projektu zmiany Studium opracowano prognozę oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Materiały planistyczne oraz dokumentacja prac planistycznych związanych ze sporządzeniem zmiany Studium, są zgromadzone stosownie do wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy Jabłonna potrzeba realizacji przedmiotowej zmiany Studium jest uzasadniona.

Wójt Gminy Jabłonna zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Studium oraz zawiadomił właściwe ustawowo organy i instytucje. W trakcie procedury planistycznej Projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, po czym został skierowany do opiniowania i uzgodnień przez organy zewnętrzne. Następnie projekt zmiany Studium został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2024 roku do 16 maja 2024 roku. W trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, w dniu 16 maja 2024 zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym dokumencie rozwiązaniami. Zgodnie z zapisem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie do dnia 10 czerwca 2024 r., osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu zmiany Studium. We wskazanym terminie wpłynęły trzy uwagi dotyczące przedmiotowej zmiany Studium. Zostały one w całości nieuwzględnione.