U C H W A Ł A NRXIX/136/2008.

R A D Y G M I N Y J A B Ł O N N A

z dnia12 grudnia 2008 r..

w sprawie zmiany
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JABŁONNA

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z dnia 13 grudnia 2001 r. z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717z późn. zm.) oraz Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XX/121/2005 z dnia 30 marca 2005 r., nr VI/43/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 r. i nr VII/45/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r., po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz po stwierdzeniu przez Radę Gminy Jabłonna zgodności w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zwany dalej planem, obejmuje obszary wyznaczone na rysunku planu.
2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyrażonego w postaci uchwały Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy z dn. 30 sierpnia 2002 r. w skali 1:10.000 opublikowanej w Dzienniku urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 123 z dn. 23 października 2002 r. jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania w miejscowościach:

- Piotrków I, obszar nr 1a,
- Tuszów, obszar nr 3,
- Czerniejów, Kolonia Czerniejów, obszar nr 5,
- Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6,
- Czerniejów, obszar nr 6a,
- Piotrków I, obszar nr 13,
- Chmiel II, obszar nr 14,
- Jabłonna II, obszar 15
- Chmiel II, obszar nr 16.

§ 2

Celem zawartych w planie regulacji jest zapewnienie warunków do rozwoju społeczno-gospodarczego gminy poprzez:

- wyznaczenie obszarów na których będą mogły być realizowane funkcje mieszkaniowe, usługi komercyjne i publiczne, zwiększające atrakcyjność miejscowości i podnoszące rangę miejscowości w skali gminy,
- ogólną poprawę wizerunku przestrzennego obszaru gminy Jabłonna, w tym wyraźne ograniczenie rozpraszania zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej.

§ 3

1. Następujące określenia w planie oznaczają:
   1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w planie rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
   2) **obszar zabudowany** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych,
   3) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
   4) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub w obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
   5) **przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
   6) **strefa** – zbiór terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń,
   7) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
   8) **uchwała** – niniejsza uchwała,
   9) **uciążliwość** – zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych.

§ 4

Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała, oraz następujące załączniki do uchwały:

1. Załącznik Nr 1 - rysunki planu wykonane w skali 1:2000,
2. Załącznik Nr 2 – Schemat pokrycia obszaru gminy zmianami planów zagospodarowania przestrzennego, objętymi niniejszą uchwałą.
3. Załącznik Nr 3 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektów zmian planu.
4. Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy.

§ 5

Oznaczenia graficzne użyte w rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

MN	-	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	-	teren zabudowy zagrodowej
ML/MN **ML/RM**	-	teren zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej/teren zabudowy letniskowej i zabudowy zagrodowej
U	-	teren zabudowy komercyjnej
R	-	teren produkcji rolnej

ZL	-	teren lasów
ZŁ	-	teren łąk
KD...	-	teren dróg
GP	-	drogi główne ruchu przyśpieszonego
KDZ	-	drogi zbiorcze
KDL	-	drogi lokalne
KDD	-	drogi dojazdowe
KDW	-	drogi wewnętrzne
KS	-	teren parkingów i garaży
U/KS	-	teren usług, parkingów i garaży
KX	-	teren komunikacji pieszej
KXL	-	teren pod prowadzenie infrastruktury technicznej
ZC	-	teren cmentarza
WS	-	teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



teren urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa wnętrzowa)



stacja transformatorowa słupowa



linia napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości



linia napowietrzna średniego napięcia ze strefą uciążliwości



linia kablowa średniego napięcia

linia kablowa niskiego napięcia



sieci i urządzenia elektroenergetyczne docelowo do likwidacji



kabel telefoniczny doziemny, kanalizacja telefoniczna



sieć grupowych wodociągów



sieć gazowa średniopręźna



teren urządzeń zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej

§ 6

Ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1. Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

§ 7

Ustalenia sposobu zagospodarowania terenu:

1. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni przekraczającej 4 m2 w terenach MN, RM i ML.

§ 8

Ustalenia dotyczące parcelacji gruntów:

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. Ustala się zakaz ustanawiania służebności drogowej działek nie będących ulicami.
3. Ustala się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki z dostępem do drogi.

§ 9

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Ustala się wyposażenie terenów zabudowy w systemy kanalizacji wodno-ściekowej.
2. Ustala się utylizację stałych odpadów pochodzenia komunalnego i produkcyjnego wg obowiązującego w gminie Jabłonna systemu gospodarki odpadowej.

§ 10

Ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1. Wyznacza się **„teren dróg – KD..”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :
   a) realizacje urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg
   b) urządzeń infrastruktury technicznej
   c) korektę wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, jeżeli to wynika z rozwiązań szczegółowych na etapie opracowywania projektu budowlanego
   d) ścieżek rowerowych
3. Na terenach o których mowa w ust, 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych wg klas:
   1) **..GP** - główne ruchu przyśpieszonego
   2) **.. G** - główne
   3) **.. Z** - zbiorcze
   4) **.. L** - lokalne
   5) **.. D** - dojazdowe

   oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.

   Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkami planu w skali 1 : 2000.

4. Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
   1) **... – W** - drogi wojewódzkie
   2) **... – P** - drogi powiatowe
   3) **... – G** - drogi gminne
5. Dla poszczególnych dróg określonych w ust. 3 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:
   1) głównych ruchu przyśpieszonego (KDGP) - 40 – 50 m,
   2) głównych (KGP) - 20 m,
   3) zbiorczych (KDZ) - 20 – 17 m
   4) lokalnych (KDL) - 15 m
   5) dojazdowych (KDD) - 10 – 14 m
   6) wewnętrznych (KDW) - 6 – 12 m
6. Dla dróg głównych ruchu przyśpieszonego oznaczonych symbolami KDGP zakłada się kontrolę dostępności poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się zjazdy w wyjątkowych przypadkach po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
7. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu o ile to wynika z opracowań szczegółowych na etapie opracowywania projektów budowlanych.
8. Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
9. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy dla budynków mieszkalnych od poszczególnych klas dróg określonych w ust. 3 od:
   1) dróg głównych ruchu przyśpieszonego (KDGP) - 40 m,
   2) głównych (KGP) - 20 m,
   3) zbiorczych (KDZ) - 20 m
   4) lokalnych (KDL) - 15 m
   5) dojazdowych (KDD) - 8 m
   5)wewnętrznych (KDW) - 6 m.
10. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest usytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu odpowiedniej ochrony akustycznej obiektów oraz uzyskania akceptacji zarządu drogi.

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi sieciami infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę

1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego systemu wodociągów wiejskich.

2) Plan ustala zasadę lokalizacji planowanych sieci wodociągowych dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg.

3) W przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt. 2 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

4) W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągów grupowych na terenach położonych poza zasięgiem sieci tych wodociągów plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych.

5) Plan ustala lokalizację terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z rysunkiem planu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

1) Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

2) W okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych oraz na terenach z rozproszoną zabudową plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych

systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub indywidualne mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych

Na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło

1) Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.

2) Plan zakłada poprawę standardu obsługi cieplnej na obszarze gminy poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw płynnych, gazowych lub energii elektrycznej.

3) Na terenach objętych skoncentrowaną zabudową plan ustala rozwój gazyfikacji przewodowej obejmującej układ przesyłowy sieci średnioprężnej gazu ziemnego zasilany z istniejącej stacji redukcyjnej w usytuowanej na obszarze gminy Lublin.

4) W planie ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci gazowych w ciągach dróg lub poza drogami na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

5. Zagospodarowanie odpadów

Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne wiejskie punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy.

6. Elektroenergetyka

1) Przewiduje się zasilanie terenów objętych zabudową siecią kablową niskiego napięcia trasowaną w liniach regulacyjnych dróg ewentualnie siecią napowietrzną niskiego napięcia zasilaną ze stacji transformatorowych słupowych.

2).Wyznacza się strefę uciążliwości dla linii napowietrznych średniego napięcia o wielkości 2x7,5 m, którą należy uwzględniać przy realizacji obiektów kubaturowych, do czasu ewentualnej likwidacji linii lub jej skablowania. Dopuszcza się możliwość zbliżenia do w/w linii pod warunkiem uzgodnienia z ZE Lublin Dystrybucja.

7. Telekomunikacja

Przewiduje się obsługę telekomunikacyjną terenów objętych zabudową siecią telekomunikacyjną w postaci kanalizacji telefonicznej lub kabli telefonicznych doziemnych trasowanych w liniach regulacyjnych dróg.

§ 12

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.

II. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA.

§ 13

1. Wyznacza się **„tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod domy jednorodzinne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią ogrodową.
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Tuszów, obszar nr 3: 2, 4,
   - Czerniejów, obszar nr 6a: 2, 3, 6.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny mieszkalnictwa o intensywności zabudowy 0,4-0,7,
   b) typ zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
   c) powierzchnia terenów zielonych minimum 50% działki,
   d) przeznaczenia dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne (z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego, z wyłączeniem usług motoryzacyjnych), z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Na terenach MN obowiązują następujące zasady ukształtowania budynków mieszkalnych:
   a) liczba naziemnych kondygnacji nie może przekraczać III kondygnacji mieszkalnych, z których III może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   b) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie może przekraczać 14,00 m,
   c) pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci,
   d) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
4. Na terenach MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania działek:
   a) możliwość realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych,
   b) dopuszcza się możliwość realizacji wolnostojącego garażu
   c) linia zabudowy oznaczona w rysunku planu odnosi się do budynków nowoprojektowanych lub ich części rozbudowywanych,
   d) przy modernizacji obiektów które wychodzą przed założoną planem linię zabudowy obowiązkowy jest warunek dostosowania parametrów akustycznych stolarki (ewentualnie ogrodzenia) do obowiązujących norm.
5. Na terenach MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej 900 m^2,
   b) szerokość frontu działek nowowydzielanych ustala się na co najmniej 18 m,
   c) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
   d) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej.
6. Na terenach MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
   a) obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
   b) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 4 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu,
   c) dopuszcza się urządzenie 2 miejsc parkingowych w garażu wolnostojącym o którym mowa w ust. 4 pkt. d lub wbudowanym w budynek mieszkalny.

7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 14

1. Wyznacza się **„tereny zabudowy usługowej – U”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty usługowe: handel detaliczny, gastronomię, inne nieuciążliwe usługi oraz zaplecza obiektów usługowych, a także stacje obsługi pojazdów i stacje paliw.
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 13.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej o intensywności zabudowy do 0,5,
   b) typ zabudowy: zabudowa usługowa wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z rodzajem prowadzonej działalności,
   c) wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 30% powierzchni działki, z tego 20% terenu przeznacza się pod zieleń izolacyjną, średnią i wysoką, o charakterze kurtynowym,
   d) przeznaczenie dopuszczalne: handel hurtowy, składy i magazyny materiałów i wyrobów gotowych typu: motoryzacyjnych, budowlanych, papierniczych, spożywczych i podobnych.
3. Na terenach U obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania obiektów usługowych:
   a) liczba naziemnych kondygnacji nie może przekraczać dwóch, z których II może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   b) maksymalny pionowy wymiar budynku gospodarczego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie może przekraczać 10,00 m.
4. Na terenach U obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej 500 m2,
   b) szerokość frontu działki ustala się na co najmniej 18 m,
   c) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
   d) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej.
5. Na terenach U obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
   a) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 6 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu,
   b) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 3 miejsc parkingowych w formie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub jako odrębnego budynku.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 15

Wyznacza się **„teren U/KS”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nie kolidujące z terenem cmentarza lub obsługę komunikacyjną.
Dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
- Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 12.

§ 16

1. Wyznacza się **„tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – ML/MN”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów dla ulokowania następujących funkcji, jako programów równorzędnych:
   a) domy letniskowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią ogrodową,
   b) domy jednorodzinne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią ogrodową;
   dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
   - Chmiel II, obszar 14: 3.

   oraz dla ulokowania, jako programów równorzędnych, następujących funkcji:
   a) domy letniskowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią ogrodową,
   b) zabudowa zagrodowa;
   dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
   - Chmiel II, obszar 14: 4.
2. Na terenach **ML/MN** obowiązują następujące zasady ukształtowania budynków letniskowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
   a) liczba naziemnych kondygnacji nie może przekraczać II kondygnacji mieszkalnych, z których II może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   b) dla określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku liczonego od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie może przekraczać 12,00 m,
   c) pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci,
   d) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu,
3. Na terenach zabudowy ML/MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania działek:
   a) na działce dopuszcza się wzniesienie domu letniskowego lub jednego budynku mieszkalnego,
   b) dopuszcza się możliwość realizacji wolnostojącego garażu.
4. Na terenach ML/MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej 900 m2,
   b) szerokość frontu działki ustala się na co najmniej 18 m,
   c) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
   d) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej.
5. Na terenach ML/MN obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
   a) obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
   b) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 5 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu,
   c) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 2 miejsc parkingowych w formie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub jako odrębnego budynku.
6. Na terenach **ML/RM** obowiązują zasady ukształtowania budynków letniskowych i budynków mieszkalnych jak w pkt. 2.
7. Ustalenia dotyczące zasad ukształtowania budynków gospodarczo-produkcyjnych – jak w § 18 pkt 5.
8. Warunki dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki oraz dotyczące systemu transportowego – jak w § 18 pkt 6, 7.
9. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ML/MN i ML/RM nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone

§ 17

1. Wyznacza się **„tereny zabudowy zagrodowej – RM”** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod domy mieszkalne oraz budynki gospodarcze, służące prowadzeniu działalności i obsługi produkcji żywności.
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Piotrków I, obszar nr 1a: 1, 2,
   - Tuszów, obszar nr 3: 1, 6, 7, 8, 9, 11,
   - Czerniejów, Kolonia Czerniejów, obszar nr 5: 1, 2, 3, 4,
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 2, 5, 10, 11, 14, 19, 20, 25, 29, 30, 31, 35, 36, 40,
   - Czerniejów, obszar 6a: 1, 4, 5,
   - Piotrków I, obszar nr 13: 1, 2, 3,
   - Jabłonna II, obszar 15: 1, 2, 5, 6,
   - Chmiel II, obszar nr 16: 1.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny mieszkalnictwa o intensywności zabudowy 0,45-07,
   b) typ zabudowy: zabudowa zagrodowa wolnostojąca, powierzchnia terenów zielonych minimum 40% działki,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące (z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego, ze szczególnym uwzględnieniem obsługi produkcji żywności).
3. Na terenach RM obowiązują następujące zasady ukształtowania budynków mieszkalnych:
   a) liczba naziemnych kondygnacji nie może przekraczać II kondygnacji mieszkalnych, z których II może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   b) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie może przekraczać 12,00 m,
   c) pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci,
   d) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
4. Na terenach RM obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków gospodarczo-produkcyjnych:
   a) liczba naziemnych kondygnacji nie może przekraczać dwóch, z których II może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   b) maksymalny pionowy wymiar budynku gospodarczego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku nie może przekraczać 7,00 m.
5. Na terenach RM obowiązują następujące zasady zagospodarowania działek:
   a) możliwość realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych,
   b) dopuszcza się możliwość realizacji garaży, wg ustaleń obowiązujących dla budynków gospodarczych,
   e) linia zabudowy oznaczona w rysunku planu odnosi się do budynków nowoprojektowanych lub ich części rozbudowywanych,
   f) przy modernizacji obiektów które wychodzą przed założoną planem linię zabudowy obowiązkowy jest warunek dostosowania parametrów akustycznych stolarki (ewentualnie ogrodzenia) do obowiązujących norm.
6. Na terenach RM obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej 2000 m2,
   b) szerokość frontu działek nowowydzielanych ustala się na co najmniej 18 m,

c) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
d) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej.

7. Na terenach RM obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
   a) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 5 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu,
   b) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 2 miejsc parkingowych w formie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub jako odrębnego budynku.
8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach RM nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 18

1. Wyznacza się **„tereny rolnicze – R ”.**
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Tuszów, obszar nr 3: 5, 10,
   - Czerniejów, Kolonia Czerniejów, obszar nr 5: 5,
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 16, 21, 22, 24, 37, 38, 39.
2. Na terenach R obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy z dn. 30 sierpnia 2002 r.

§ 19

1. Wyznacza się **„tereny łąk - ZŁ”.**
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 1, 4, 7, 17, 26, 27, 32, 34.
2. Na terenach ZŁ obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy z dn. 30 sierpnia 2002 r.

§ 20

1. Wyznacza się **„tereny lasów – ZL”** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod lasy - w rozumieniu ustawy o lasach.
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 3, 6, 9,
   - Chmiel II, obszar Nr 14: 2.
2. Na terenach ZL obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy z dn. 30 sierpnia 2002 r.

§ 21

1. Wyznacza się **„tereny cmentarzy – ZC”.**
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Tuszów, obszar nr 3: 3,
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 15.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe:
   a) cmentarz grzebalny z obiektami technicznej obsługi cmentarza, domem pogrzebowym i kolumbarium,
   b) nieczynne cmentarze wojenne.
1. Na terenie oznaczonym symbolem **6ZC15** w Czerniejowie zlokalizowany jest cmentarz parafialny rzymskokatolicki, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Na terenie w/w cmentarza dopuszcza się:
   a) realizację infrastruktury technicznej dla obsługi cmentarza,
   b) zieleń komponowaną podkreślającą układ alei i otaczającej teren cmentarza,
   c) wszelkie formy pochówków.
3. Na terenie w/w cmentarza wyklucza się samodzielne, niekontrolowane kształtowanie zieleni.
4. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie w/w cmentarza, winny uzyskać opinię LWKZ w Lublinie.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **3ZC3**, położonym w miejscowości Tuszów Kolonia, zlokalizowany jest cmentarz wojenny z I wojny światowej, z pochówkami z okresu II wojny światowej.
6. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym prace zmierzające do uporządkowania terenu cmentarza, polegające na wycince drzewostanu nie stanowiącego elementu pierwotnej kompozycji, wymiana krzyży na mogiłach, wykonanie ogrodzenia, umieszczenie tablicy informacyjnej i in., a także rewaloryzacja dawnego założenia cmentarnego winny uzyskać opinię LWKZ w Lublinie.

§ 22

1. Wyznacza się **„tereny wód powierzchniowych - WS”.**
   Dotyczy to następujących terenów, oznaczonych na rysunkach planów:
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 8, 28, 33.
2. Dla w/w terenu ustala się przeznaczenie:
   a) wody płynące, przez co rozumie się rzeki,
   b) wody stojące, przez co rozumie się stawy hodowlane i inne sztuczne zbiorniki wodne.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach WS nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze których są one położone.

§ 23

1. Wyznacza się **„tereny komunikacji pieszej – KX”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi piesze o szerokości 3,0 ÷ 6,0 m w liniach rozgraniczających.
   Dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
   - Chmiel II, obszar 14: 1.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokości ciągów pieszych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KX nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 24

1. Wyznacza się **„tereny pod prowadzenie infrastruktury technicznej – KXL”** z podstawowym przeznaczeniem pod pasy techniczne dla infrastruktury o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0-6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu.
   Dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
   - Kolonia Czerniejów, Skrzynice, obszar nr 6: 18.
2. Na w/w terenach dopuszcza się nadto lokalizację:
   a) terenów zieleni,
   b) ciągów pieszych.

§ 25

1. Wyznacza się **„tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych - K**” z przeznaczeniem gruntów pod lokalizację oczyszczalni ścieków dla zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.
   Dotyczy to następującego terenu, oznaczonego na rysunku planu:
   - Czerniejów, Kolonia Czerniejów, Skrzynice: obszar Nr 6: 23.
2. Dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych i socjalnych dla jednostek eksploatacyjnych oraz terenów zieleni publicznej i urządzeń komunikacyjnych.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
   a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
   b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20% danego terenu (w przypadku zieleni publicznej – bez ograniczeń).

III. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG ZASAD STREFOWYCH

§ 26

1. Zachowuje się strefę ochrony planistycznej **Ekologiczny System Obszarów Chronionych**, oznaczony na rysunku planu symbolem ESOCH.
2. Na terenach należących do strefy ESOCH dopuszcza się kategorie przeznaczenia, ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dn. 30 sierpnia 2002 r.

§ 27

1. Na obszarach objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome:
   - **Kolonia Tuszów, cmentarz wojenny z I wojny światowej,**
   - **Czerniejów, cmentarz parafialny, rzymskokatolicki.**
2. Wymienione powyżej cmentarze włączone są do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad postępowania w odniesieniu do w/w zabytków zawarte zostały w rozdziale II (ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA) niniejszych zmian planu.

§ 28

1. Na obszarach objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenach występowania zabytków archeologicznych (skupisk **stanowisk AZP**), wyznacza się **Obszary Obserwacji Archeologicznej.**
2. Wszelkie inwestycje związane z robotami ziemnymi prowadzone na w/w obszarach wymagają uzyskania archeologicznych warunków konserwatorskich prowadzenia prac.
3. W w/w obszarach w przypadku realizacji liniowych sieci infrastruktury technicznej (telefony, gazociągi, wodociągi, melioracje) oraz inwestycji kubaturowych należy uwzględnić nadzór archeologiczny w trakcie prowadzenia prac ziemnych.

RODZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w wysokości:

a. d1a terenów zabudowy usługowej - 5%,
b. dla terenów zabudowy przemysłowej – 5%
c. dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 20%
d. dla terenów mieszkaniowo-usługowych – 15%

§ 30

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 31

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

