**Uchwała Nr XXV/170/2016**
**Rady Gminy Jabłonna**
**z dnia 28 grudnia 2016 r.**
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu ośrodka gminnego**

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zmianami), art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XIII/79/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – terenu ośrodka gminnego, po stwierdzeniu braku sprzeczności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uchwalonego Uchwała Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005, Rada Gminy uchwala, co następuje:

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

### § 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu ośrodka gminnego, zwaną w dalszej części uchwały „planem”.
2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego **załącznik nr 1**
3. Integralnymi częściami planu są ponadto następujące załączniki do uchwały:

   1) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

   oraz uzasadnienie do uchwały
4. Na terenie objętym niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęty uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002

### § 2

1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: JM 1U/KS

JM – symbol miejscowości (Jabłonna Majątek)

1 – numer kolejny danego terenu w tej miejscowości

U/KS – funkcja terenu

W przypadku funkcji „łączonej” np. U/KS zasady realizacji poszczególnych funkcji określa tekst planu.

2. Dla terenów komunikacji w oznaczeniach informacyjnych podano klasyfikację i kategoryzację drogi np.:

   **KDL-G** KD - symbol komunikacji drogowej
   L - klasa drogi np. – lokalna
   G - kategoria drogi (planowana) np. gminna

3. W oznaczeniach miejscowości zastosowano następujące symbole:

   Jabłonna Majątek **JM**

**§3**

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu;
9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

**§4**

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na działkach budowlanych objętych inwestycją, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków, wyrażoną w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (altany, obiekty małej architektury);
   2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wznoszenia ścian budynków lub ich części z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, wykuszów, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego;

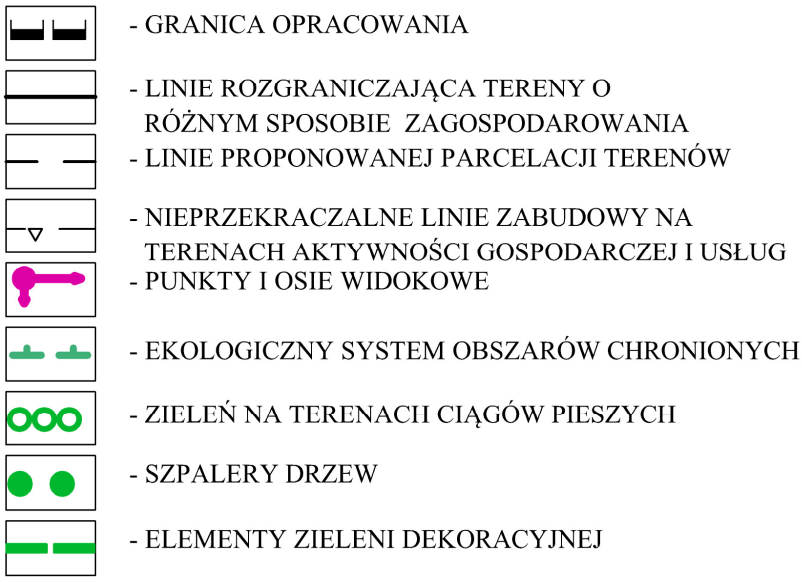
3) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub w obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej,
8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jabłonna;
10) **programie zagospodarowania** - należy przez to rozumieć przeznaczenie funkcjonalne obiektów i terenów objętych ustaleniami planu.

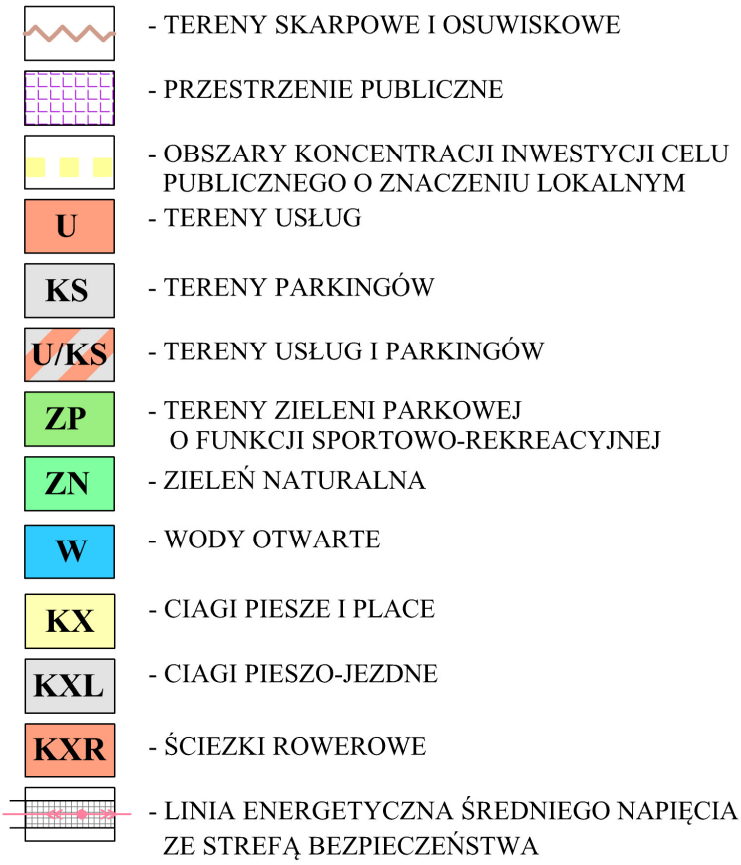
**2.** Niezdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

**§5**

Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

# OZNACZENIA:






## oznaczenia informacyjne:

KDGP-W 835 - DROGA WOJEWÓDZKA RUCHU PRZYSPIESZONEGO 835

KDL-G - GROGA LOKALNA GMINNA

**§ 6**

Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu:

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
   1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
   2/ dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
   3/ dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu

**§ 7**

1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dotyczące całego obszaru objętego planem:

1) zakaz prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
   b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
3) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
4) wprowadza się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalne uformowanie rzeźby terenu;
5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych Zlewni Bystrzycy w obszarze której leży cała gmina Jabłonna uznaje się za obszar chroniony;
6) w zlewni chronionej Bystrzycy obowiązują wymogi:
   a) prowadzenia ściśle reglamentowanej, kontrolowanej eksploatacji wód podziemnych,
   b) zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniem poprzez wyznaczenie stref ochronnych wokół rejonów występowania źródeł,
   c) ograniczenia do niezbędnego minimum robót melioracyjnych,
   d) uruchamiania oczyszczalni ścieków,
   e) selektywnego składowania odpadów w miejscach do tego przeznaczonych,

2. W **zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym**:
   a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
   b) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

4. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanawia się strefę **Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH)**. Na terenie gminy Jabłonna system współtworzą: dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 50 m od skraju lasu.
   1) W granicach ESOCH obowiązują następujące zakazy:
      a) odprowadzania ścieków do wód i gruntu w formie nieoczyszczonej;
      b) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód

powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane;

c) tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin;
d) lokalizacji kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych oraz parkingów poza wyznaczonymi w planie;
e) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu ;
f) organizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt.

2) Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tj. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się gospodarkę rolną oraz rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów obsługi tych urządzeń (szatnie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, ścieżki rowerowe, boiska, parkingi o nawierzchni przepuszczalnej, itp.).
3) W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:
a) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
b) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią;
c) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.
4) Na obszarze objętym systemem preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym tak aby nie utrudniały one przewietrzania, oraz nie przysłaniały otwarć krajobrazowych i nie hamowały spływu wód wezbraniowych.

**§ 8**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Na terenie objętym opracowaniem brak wyznaczonych stanowisk archeologicznych i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej
2) Na obszarze całego obszaru objętego zmianami MPZP obowiązujący jest zapis art. 32 ust. 1 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:
   - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
   - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Jabłonna.
3) 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).

**§ 9**

1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i obszarów inwestycji celu publicznego:
   **Przestrzeniami publicznymi** w granicach planu są tereny dróg publicznych klasy głównej i lokalnej (sąsiadujące z terenem opracowania, a także ciągi pieszo jezdne i przestrzenie zarezerwowane dla ruchu pieszego na terenie objętym planem.
   1) Zasady realizacji ogrodzeń:
      a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg,
      b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych, za wyjątkiem indywidualnie projektowanych ogrodzeń nawiązujących do architektury obiektów podstawowych i spełniających wymogi wynikające z sąsiedztwa przestrzeni publicznych.
      c) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.
   2) Ustala się obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych w oparciu o projekty architektoniczne obejmujące elementy małej architektury, urządzenia informacyjne, zieleń i ewentualne urządzenia reklamowe
2. **Obszar koncentracji inwestycji celu publicznego** w niniejszym opracowaniu obejmuje część obszaru ośrodka Gminnego w Jabłonnej - Majątek. Jest to miejsce wskazane do rozwoju funkcji centro - twórczych, które w powiązaniu z układem placów i wnętrz urbanistycznych przekształca się sukcesywnie w reprezentacyjny kompleks CENTRUM GMINNEGO.
   Na terenie ośrodka gminnego Jabłonna obowiązuje kształtowanie miejskiego układu urbanistycznego, poprzez kompleksową jego regulację oraz podkreślenie w przestrzeni rangi i walorów wnętrz urbanistycznych: placów, ulic, pierzei, ciągów usługowo – handlowych i kwartałów zabudowy. Wszelkie inwestycje prowadzone na tym terenie podlegać mają koordynacji ze strony gminy w zakresie relacji sąsiedzkich z zagospodarowaniem na działkach sąsiednich i w zakresie styku z przestrzeniami komunikacyjnymi. Dotyczy to przede wszystkim:
      a) sposobu przenikania przestrzeni ogólnodostępnych z przestrzeniami przed wejściowymi do obiektów i form ewentualnych ogrodzeń tych obiektów
      b) stosowanych form małej architektury, reklam, szyldów i tablic informacyjnych (dopuszcza się lokalizację we wnętrzach publicznych szyldów wystających w przestrzeń drogi pod warunkiem że ich wymiary nie będą przekraczały 1,50 na 0,8 m i umieszczone będą na wysokości min. 2,5 m od poziomu chodnika pieszego - dół tablicy),
      c) sposobu iluminacji i oświetlenia obiektów i całości terenu,
      d) stosowania określonych rodzajów nawierzchni,
      e) spójnego projektowania zieleni towarzyszącej obiektom w taki sposób aby podkreślała ona jedność przestrzenną obszaru i stanowiła kontynuację form i gatunków stosowanych na terenie placów, ulic i ciągów pieszych. Zieleń projektowana w obszarze przestrzeni publicznych powinna mieć charakter dekoracyjny, podkreślający charakter i funkcję wnętrz placów i ulic. Ze względu na dużą koncentrację funkcji centro twórczych i założony intensywny charakter zagospodarowania terenu ośrodka gminnego, tereny zieleni wyłączono z działek budowlanych do oddzielnego zagospodarowania obniżając jednocześnie na tych działkach minimalny wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do założonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

   Na obszarze koncentracji inwestycji celu publicznego nakazuje się:

1) uzupełnienia przestrzeni publicznych o elementy małej architektury takich jak; ławki, pochylnie dla osób starszych i niepełnosprawnych, gazony, słupy ogłoszeniowe, kioski, wiaty przystankowe, kształtowanych w sposób zharmonizowany z otaczającą architekturą i zagospodarowaniem terenu;
2) obowiązuje nakaz projektowania miejsc postojowych razem z zielenią towarzyszącą stanowiącą nie mniej niż 10% powierzchni parkingu oraz uwzględnienie w programie parkingowym minimum 5% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 10**

1. Ogólne zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
   a) dopuszcza się umieszczanie reklam tylko w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności,
   b) na całym terenie możliwa jest reklama w formie tablic umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
   c) na elewacjach zewnętrznych budynków możliwe jest umieszczanie reklam w formie ażurowych liter i znaków graficznych.
2. Wszelkie planowane obiekty, na przedmiotowym terenie o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszaniu za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

**§ 11**

Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Ochronie podlega teren skarpowy oznaczony na rysunku planu w północnej części opracowania stanowiący strome północno – zachodnie zbocze doliny rzeki Czerniejówki.

**§ 12**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) każda działka budowlana winna posiadać:
   a) dostęp do drogi publicznej,
   b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
   c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
   d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
2) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
   a) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,
   b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego równy 90º z tolerancją do 20°;

3) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;
5) dla terenów komunikacyjnych wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających;
6) w granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) oznaczone na rysunkach linią przerywaną granice działek ilustrują zasady parcelacji – są granicami proponowanymi.

**§ 13**

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
2) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
3) Ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż dróg:
   a) Klasy dojazdowej KDD :
      - Nie mniej niż 6, 0 m od krawężnika jezdni do linii zabudowy dla wszystkich obiektów
   b) ciągów pieszo – jezdnych KXL :
      - nie mniej niż 6,0 m od linii regulacyjnej dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
      - nie mniej niż 4,0 m od linii regulacyjnej dla zabudowy pozostałej (chyba, że na rysunku planu pokazano inaczej).
4) Od dróg położonych poza obszarem opracowania przyjmować należy odległości linii zabudowy od krawężnika jezdni wynikające z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania, gdzie określono odległości linii zabudowy od krawężnika jezdni:
   a) dla drogi wojewódzkiej GP – 20,0 m
   b) dla drogi gminnej lokalnej – 10,0 m
5) Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonych w planie.
6) Ustala się minimalne odległości ogrodzeń przy drogach ogólnodostępnych :
   - drodze dojazdowej KDD – min 1,0 m od krawężnika jezdni
   - ciągach komunikacyjnych KXL – min. 1,0 m od granicy ewidencyjnej drogi,
7) Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej;
8) Pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu według ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

**§ 14**

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej obszaru opracowania:

1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne klasy głównej (KDGP),
2) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.
3) Teren ośrodka obsługują ciągi pieszo – jezdne (KXL)i droga dojazdowa KDD

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
   1) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca postojowego na 1 pokój;
   2) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
   3) motele – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
   4) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
   5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 $m^2$ – nie mniej niż 32 miejsca postojowe na 1000 m2 powierzchni sprzedaży;
   6) targowiska stałe - nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ powierzchni handlowej;
   7) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
   8) biura, urzędy, banki, poczty –nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej zajętej pod funkcję zasadniczą obiektu;
   9) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 2,5 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni użytkowej;
   10) domy kultury, biblioteki – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;
   11) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;
   15) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia;
   16) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;

   Każdorazowo ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, przy czym w programie parkingowym zapewnić należy dodatkowo min. 5% miejsc dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;

**§ 15**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) lokalizacja planowanych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągu planowanych dróg, ciągów pieszych oraz ciągów technicznych;
2) 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 ww. terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych;
3) **zaopatrzenie w wodę:**
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu,
   b) w okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu komunalnego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych;

4) **odprowadzanie ścieków:**
   a) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
   b) w okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach z rozproszoną zabudową plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub w indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków;
5) wody opadowe z terenów, na których w związku z działalnością nastąpi przekroczenie poziomu zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczone przed ich odprowadzeniem do gruntu
6) **zaopatrzenia w energie cieplną i gaz:**
   a) zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, z zaleceniem wykorzystania w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,
   b) na terenach objętych skoncentrowaną zabudową ustala się rozwój sieci gazowej przewodowej obejmującej układ przesyłowy sieci średnioprężnej gazu ziemnego zasilany z istniejących stacji redukcyjnych usytuowanych poza obszarem opracowania planu;
7) **elektroenergetyka:**
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych,
   b) zasilanie etapowe poprzez istniejące stacje transformatorowe słupowe, istniejące sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
   c) wyznacza się strefy ochronne o szerokości po 7,5 m od osi istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dopuszcza się możliwość zbliżenia do ww. linii pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą sieci,
   e) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych zakazuje się lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi,
   f) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wyznaczone strefy ochronne przestają obowiązywać;
8) **telekomunikacja:**
   a) obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące oraz projektowane sieci przesyłowe,
   b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Lokalizacja każdego z tych urządzeń powinna być poprzedzona postępowaniem oceny oddziaływania na środowisko, gdzie powinny być określone strefy ochronne dla tych urządzeń w celu ochrony ludzi przed skutkami promieniowania;
9) ustala się dwustopniowy **system zagospodarowania odpadów** obejmujących lokalne punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne zlokalizowane poza obszarem opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2
## Ustalenia szczegółowe

### § 16

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TEREN USŁUG**: handel detaliczny, gastronomia, inne usługi nieuciążliwe, usługi publiczne, administracja, usługi rzemiosła nieuciążliwego

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

| | |
|---|---|
| Jabłonna Majątek | JM 1U; JM 3U; JM 11U;JM 12U; JM 17U; JM 18U; JM 23U; |

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:
   1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1000 $m^2$.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   1) zabudowa usługowa wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z rodzajem prowadzonej działalności tj. usługi typu handel detaliczny, gastronomia, inne usługi np. rzemiosła nieuciążliwego a także usługi publiczne i administracja.
   2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, przy czym ich charakter architektoniczny powinien być spójny z obiektem podstawowym
   4) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 13.
   5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,0
   6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50%,
   7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 20%,
   8) maksymalna wysokość budynku:
      a) usługowego – 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne ) dla usług komercyjnych i 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje) dla usług publicznych
      b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 9,0 m (1 kondygnacja nadziemna).
   9) Ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do $45^o$ i symetrycznym nachyleniu połaci
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
   1) Wyklucza się lokalizacje stacji obsługi pojazdów i stacje paliw w strefie koncentracji inwestycji celu publicznego. Na terenach usługowych położonych w tej strefie dopuszcza się realizację wyłącznie usług publicznych i komercyjnych o reprezentacyjnym charakterze i podwyższonym standardzie świadczonych usług. Ze względu na specyfikę położenia ustala się, że będą to obiekty indywidualnie projektowane o charakterze architektury uwzględniającym styk z przestrzenią publiczną (poziom parteru, powiązanie wnętrz usługowych z otaczającym terenem, skoordynowanie z elementami małej architektury)
   2) Dopuszcza się na terenie usług realizację obiektów mieszkalnictwa zbiorowego w proporcji do 30% programu zagospodarowania . Funkcja mieszkaniowa nie może być realizowana samodzielnie

3) Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnym budynku – przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego i warunków zawartych w § 15.
4) Dopuszcza się stosowanie na obiektach dachów o różnym kształcie (w tym płaskich), ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć II kondygnacji i 10,0 m dla usług komercyjnych i III kondygnacji i 12,0 m dla usług publicznych

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 14.
3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.

**§ 17**

Dla terenów oznaczonych symbolem **U/KS** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU**: USŁUGI KOMERCYJNE I PUBLICZNE ORAZ PARKINGI .** Przeznaczenie podstawowe: funkcje administracyjno-socjalne i usługi komercyjne (handel, rzemiosło), obiekty i urządzenia właściwe dla organizacji przestrzeni „forum gminnego" oraz innej działalności gospodarczej, lub parkingi dla obsługi sąsiednich terenów usługowych .

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
Jabłonna - Majątek JM 4U/KS; JM 26U/KS

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
1) obowiązuje zasada strefowania funkcjonalnego i ograniczanie wzajemnej kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu;
2) realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
3) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
4) elewacje zewnętrzne: kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
5) pokrycie budynków dachami płaskimi lub innymi jeżeli wynika to z koncepcji architektonicznej;
6) plan ustala wykorzystanie przy kształtowaniu zagospodarowania terenu jego amfiteatralnego kształtu i wyeksponowanie rozciągających się z niego widoków,
7) dopuszcza się korektę podziałów wewnętrznych oraz podział całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania ustaleń planu, przepisów odrębnych, relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich. Minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 2000 $m^2$
8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się wielkości 0,5
9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej; w przypadku funkcji parkingowej 10% powierzchni działki.
11) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej i powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m . Dopuszcza się odstępstwo od wymaganej wysokości maksymalnej w przypadkach uzasadnionych kompozycją architektoniczną;
12) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne.

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
   1) Funkcja usługowa i parkingowa może być realizowana w jednym wspólnym obiekcie lub oddzielnie - przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
   2) Nie limituje się proporcji poszczególnych funkcji.
   3) Obydwie funkcje: usługowa i parkingowa są równorzędne i mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich. Dla terenów KS obowiązują ustalenia § 36.

   4) Wyklucza się realizację wszelkiego typu obiektów mieszkalnych.

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
   1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu wskaźników w zakresie obsługi parkingowej zawartych w § 14.
   2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.
   2) Na terenie dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz technologicznych niezbędnych dla obsługi programu podstawowego i uzupełniającego.

**§ 18**

Dla terenów oznaczonych symbolem **K…** ustala się:
1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY DRÓG .** Przeznaczenie podstawowe: drogi i urządzenia z nimi związane, wynikające z potrzeb technicznych , transportowych i innych funkcji drogi.
   1) Na terenach, o których mowa ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych w/g klas:
   – ...**D** – dojazdowa,
   – ciągi pieszo – jezdne oznaczone **KXL**
   Szerokość pasa drogowego określonego liniami regulacyjnymi przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1 000.
   2) Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
   – …**G** – drogi gminne,

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu:
   1) CIĄGI PIESZO – JEZDNE **KXL**: JM 2KXL; JM 25KXL;
   2) DROGI DOJAZDOWE
      GMINNE **KDD-G**: JM 21KDD-G

3. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
   1) Dopuszcza się:
      a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,

b) przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
c) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
d) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego.

Urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

2) Wyklucza się:
a) realizację zagospodarowania kubaturowego z wyjątkiem wiat przystankowych z kioskami oraz obiektów infrastruktury technicznej,
b) lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie.

3) Dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:
1. dojazdowa (KDD ) – 8,0 – 10,0 m,
2. ciągi pieszo – jezdne - od 6,0 m i więcej

Podane szerokości w liniach rozgraniczających odnosić należy do lokalnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zagospodarowania terenu oraz wielkości indywidualnie określonych na rysunkach planu, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu tj. rowy odwadniające, skarpy, zadrzewienia itp.

4) Ustalenia dotyczace minimalnych odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic) podano w § 13.

Ustalone odległości mogą być zmniejszone :
a) na terenach zainwestowanych, w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, mogą być one sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty trwałe i w dobrym stanie technicznym istniejące na sąsiednich działkach, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.
b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy szczególne tj. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych z późniejszymi zmianami.

**§ 19**

Dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych symbolem **KX** ustala się:

**1.** PRZEZNACZENIE TERENU :**TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
1) Jabłonna Majątek JM 10KX;

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
1) ustala się na terenach komunikacji pieszej możliwość lokalizacji:
a) ścieżek rowerowych,
b) urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia
c) podziemnego,
d) zieleni dekoracyjnej i elementów małej architektury.
2) dopuszcza się lokalizację :
a) tablic informacyjnych

b) elementów technicznych służących wykorzystaniu przestrzeni publicznych w skład których wchodzą strefy ruchu pieszego

Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   1) Szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających 3 - 10 m. Szerokości indywidualne określone są na rysunkach planu, podobnie jak przestrzenie placów..
   2) Nawierzchnie ciągów pieszych realizować należy jako brukowane z zapewnieniem odprowadzenia wód opadowych
   3) Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów
   4) Na terenach KX obowiązują szczególnie ustalenia § 8 pkt 3).
5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
   1) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.

**§ 20**

Dla terenów oznaczonych symbolem **KS** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TEREN PARKINGÓW**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

Jabłonna - Majątek JM 20KS; JM 24KS; JM22KS

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
   1) ustala się zasadę minimalizacji nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni przepuszczalnych
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   1) Na terenach KS ustala się urządzenie miejsc postojowych naziemnych,
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimalnie 10 %,
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
   1) Zaleca się lokalizację zieleni komponowanej, małej architektury, ścieżek pieszych.
   2) Wyklucza się lokalizację nowych garaży wolnostojących i zespołów takich garaży.
6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
   1) ustala się obsługę komunikacyjną parkingów poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.

**§ 21**

Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TERENY ZIELENI URZADZONEJ I ZADRZEWIEŃ** - grunty pod parki i zieleń urządzoną.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

Jabłonna - Majątek **JM 13ZP; JM 16ZP; JM 19ZP**

3. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury, a także małej gastronomii i niewielkiego zaplecza obiektów sportowych (pod warunkiem możliwości terenowych bez konieczności wycinki drzew powyżej 15) lat na następujących warunkach:
   a) charakter architektoniczny obiektów nawiązywać ma do architektury ogrodowej i posiadać formę atrakcyjną dla terenów rekreacyjnych
   b) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 13.
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,1
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 10%,
   e) nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ponieważ jest to funkcja podstawowa
   f) maksymalna wysokość budynku 1 kondygnacja do 8,0 m wysokości
   g) stala się stosowanie dowolnych, indywidualnych sposobów przekryć budynków

2) dopuszcza się przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych, oraz urządzanie parkingów o nawierzchni przepuszczalnej ( nie więcej niż 10% powierzchni funkcji obsługiwanej)
3) Wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenów leśnych i wypoczynkowych,
4) Nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
5) Zabrania się samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
6) Dopuszcza się wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji .

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.

§ 22

Dla terenów oznaczonych symbolem **ZN** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TEREN ŁĄK I NIEUŻYTKÓW** - rolnictwo na terenach zielonych.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

| | |
|---|---|
| Jabłonna - Majątek | **JM 7ZN; JM 8ZN; JM 14 ZN** |

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. 1) podstawowe przeznaczenie terenów ustala się pod łąki i pastwiska obejmujące dna dolin rzecznych, stanowiące korytarze ekologicznych powiązań podstawowego układu ekologicznego w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Na terenach, o których mowa w ust.l ustala się:
   a) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
   b) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru istniejących dolin, tj. istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz ukształtowania terenu.
   c) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie służących gospodarce wodnej,
   wykorzystanie istniejących ciągów komunikacyjnych (wydeptów, dróg gruntowych) do realizacji bądź kontynuacji ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych o funkcji rekreacyjnej,
2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej poza istniejącymi siedliskami rolnymi,

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
   1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15

§ 23

Dla terenów oznaczonych symbolem **W** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TEREN WÓD OTWARTYCH -** wody płynące oraz wody stojące.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
   Jabłonna - Majątek **JM 5W; JM 6W;**
3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
   1) Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
      a) konieczność dbania o czystość wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń,
      b) zasadę maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień przy regulacji brzegów rzek, rowów i zbiorników wodnych.
4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
   1) Na terenach, o których mowa w ust.l ustala się możliwość:
      a) Realizacji obiektów i urządzeń wodnych
      b) Wznoszenie budowli przybrzeżnych służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego ( pomosty, mola, przystanie wodne)
5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
   1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) obowiązują zasady przejścia przez tereny sieciami infrastruktury technicznej określone w § 15.

§ 24

1. Wyznacza się **tereny komunikacji rowerowej – KXR** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ścieżki rowerowe.
2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
   1) Jabłonna - Majątek (JM): 9 KXR**;** 15KXR;
3. Minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 2,0 m z poszerzeniami.
4. Dopuszcza się na tych terenach lokalizację:

a) Zieleni dekoracyjnej
b) Obiektów małej architektury – ławki, śmietniki, oświetlenie, tablice informacyjne
c) Urządzenia infrastruktury technicznej

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 3
## Postanowienia końcowe

§ 25

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolem: U, U/KS, - w wysokości 15 %;
2) dla terenów oznaczonych symbolem: KXL, KX, KXR, KS, ZP, w wysokości - 1 %.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jabłonna

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

**Załącznik Nr 2**
do uchwały Nr XXV/170 /2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JABŁONNA**
**w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:**
*Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna Majątek*

**I WYŁOŻENIE PUBLICZNE**
**w dniach od 03 listopada 2016 r. do 24 listopada 2016 r.**

Ostateczny projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wyłożono wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 03 listopada 2016 r. do 24 listopada 2016 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 08 grudnia 2016 r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

**Załącznik nr 3**
do uchwały Nr XXV/170 /2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JABŁONNA

**w sprawie uchwalenia**
**ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA**
obejmujących tereny położone w miejscowości Jabłonna Majątek,

## Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

**UZASADNIENIE**

Do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
Dla terenu położonego ośrodka gminnego

Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę Nr XIII/79/2015 z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – teren ośrodka gminnego, który stanowi fragment planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 sierpnia 2002r.

Obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest we wsi Jabłonna Majątek.

**Zasadność zmiany planu**

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 2002 w skali 1: 10 000 gdzie teren będący przedmiotem zmiany położony jest w kompleksie zabudowy usługowej. Powodem zmiany planu jest potrzeba ustalenia szczegółowych zasad kształtowania centrum gminnego. W ostatnich latach wypracowany został przez władze gminy Jabłonna program funkcjonalny tego obszaru i dla podjęcia jego sukcesywnej realizacji niezbędne jest ustalenie ogólnych zasad kształtowania i koordynowania zagospodarowania całości ośrodka gminnego, jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz warunków zagospodarowania przestrzeni publicznych.

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z :

1. Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez zastosowanie zapisów planu jednolitych ze sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy.
2. Poszanowaniem walorów krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmiany planu. Tereny objęte zmianami planu położone są poza obszarami prawnie chronionymi, ale w zapisach planu zawarto warunki dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu.

3. Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.
4. Tereny objęte opracowaniem nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Teren objęty opracowaniem planu uzyskał zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej w oparciu o wcześniejsze opracowania planistyczne, a obecnie ma miejsce jedynie doprecyzowanie jego funkcji i warunków zagospodarowania zawartych w tekstowych ustaleniach planu.
5. Na terenie opracowania zmian planu brak obiektów ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych.
6. Tereny objęte zmianami planu dostępne są komunikacyjnie z istniejących dróg i nie wymagają dodatkowych inwestycji drogowych ze strony gminy.

Zasadność dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna potwierdzona została Uchwałą Rady Gminy Jabłonna w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, Nr XX/140/2016 z dnia 5 lipca 2016, którą Rada Gminy podjęła w wyniku przeprowadzonej zgodnie z Art. 32 pkt 1. oceny aktualności studium i planów miejscowych, dając tym samym podstawę do opracowania kolejnych zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

**Zakres zmian**

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005.
Teren objęty zmianą planu stanowi w większości własność gminy, a tylko pojedyncze obiekty pozostają we władaniu prywatnym. Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych które dzięki swojemu położeniu i skupieniu na nim funkcji publicznych już obecnie pełnią w miarę możliwości funkcję centrum gminnego. Ustalenia planu poprzedzone były opracowaniem koncepcji zagospodarowania tego obszaru, konsultowanej z mieszkańcami. Rangę terenu Ośrodka Gminnego podnieść mają nowo urządzone przestrzenie publiczne na które złożą się ciągi piesze, place, ciągi pieszo – jezdne

oraz tereny zieleni parkowej o charakterze dekoracyjnym. Stąd plan wyznacza przestrzenie publiczne i obszar koncentracji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

.

**Wpływ zmian na budżet gminy**

Cały obszar opracowania na którym wyznaczono funkcje publiczne i administracyjne, a także obsługę techniczną w zakresie komunikacji i infrastruktury stanowi własność gminy (z wyjątkiem niewielkich fragmentów działek prywatnych pod realizację gminnej drogi dojazdowej. Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują znacznego obciążenia budżetu gminy. Teren budowlany ścisłego „centrum gminnego" zaprojektowano jako obsługiwany na fragmencie drogą dojazdową oraz ciągiem pieszo – jezdnym i pieszym należącym do gminy i włączonym w obszar przestrzeni publicznych. Zaprojektowane tereny jako zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. Doprecyzowanie zasad zagospodarowania terenu, które ma miejsce w niniejszym opracowaniu, nie zwiększy dotychczas planowanych nakładów na infrastrukturę techniczną. Realizacja programu administracyjnego, targowiska i urządzenie przestrzeni publicznych jest skoordynowane z wieloletnim planem inwestycyjnym i dokumentami strategicznymi w zakresie inwestycji gminnych.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji – w tym z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 3 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

**Tok formalno - prawny**

Tok formalno prawny opracowania zmiany planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 4 czerwca 2016 poz. 778 t.j.). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się jedno wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu:

1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE odbyło się w dniach od 03 listopada 2016 r. do 24 listopada 2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 08 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

Projekt zmian planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy do uchwalenia.

Wójt Gminy Jabłonna
mgr Magdalena Sałek