UCHWAŁA NR XLVII/372/2023
RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

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 – II etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), uchwały Nr VI/45/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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, Tuszów, Wierciszów, zmienionej uchwałą Nr VII/58/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2019 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu, iż 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 – II etap, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna", zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późn. zm. - uchwala się 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 – II etap w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Uchwala się 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 – II etap.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć niniejszy 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 – II etap.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażony jest w postaci:

1) ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały;

2) rysunków planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 16;

3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 17;

4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 18;

5) dokumentu elektronicznego zawierającego dane przestrzenne w formacie pliku GML, stanowiącego załącznik Nr 19.

§ 3. Planem objęte są obszary na terenie gminy Jabłonna w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000 o ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone symbolem MN,U;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem MN,P;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;

6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P,U;

8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, oznaczone symbolem RU;

9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS;

11) tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, oznaczone symbolem W;

12) tereny dróg powiatowych, oznaczone symbolami KD-P(Z) i KD-P(L);

13) tereny dróg gminnych, oznaczone symbolem KD-G(D);

14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;

15) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-14;

16) zasady obsługi komunikacyjnej;

17) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg;

5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

6) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

7) granica Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

8) granica otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego;

9) granica Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych;

10) granica strefy od cmentarza;

11) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

12) stanowiska archeologiczne;

13) zasięg występowania GZWP Nr 406 (Niecka Lubelska);

14) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

15) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”;

16) pasma zieleni o charakterze izolacyjnym;

17) elementy wymiarowania rysunków.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 lub położone poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny.

4. Dla terenów, o których mowa w §4 ust. 1, w przypadku ustalenia przeznaczenia podstawowego lub wielofunkcyjnego określa się również przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego w skali 1:1000, przedstawiony na mapach, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu, przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

4) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z dowolną przewagą jednej z wymienionych funkcji, które mogą być realizowane w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnych obiektach;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które uzupełniają podstawową funkcję terenu i zajmują mniej niż 49% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi; powierzchnia ta nie dotyczy również funkcji agroturystycznej realizowanej w zabudowie zagrodowej;

6) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunkach planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów niebędących budynkami i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego; adaptacja obiektu budowlanego obejmuje m.in. remont, modernizację i wszelkie prace niezbędne do korzystania z niego zgodnie z dotychczasową funkcją bądź przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;

8) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;

9) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

10) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych, administracji lub rzemiosła, związanych z obsługą lokalnej zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodujących negatywnego oddziaływania – uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, przekroczeń norm hałasu, przekroczenia poziomów promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, przekroczenia standardów jakości powietrza oraz zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód w terenach sąsiednich i nie związanych z procesami produkcyjnymi;

11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji,

hotelarstwa, finansów i ubezpieczeń, targowisk, budownictwa, hurtowni, edukacji, ochrony zdrowia, obsługi komunikacji (w tym stacji obsługi pojazdów, diagnostycznych, myjni, za wyjątkiem stacji paliw i stacji demontażu pojazdów o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usług bytowych, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

12) usługach związane z obsługą produkcji rolnej – należy przez to rozumieć działalność usługową inną niż produkcja rolnicza lub przetwórstwo rolne, w tym m.in. wynajem i naprawy maszyn i sprzętu rolniczego, specjalistyczne usługi w zakresie produkcji rolniczej, usługi agroturystyczne i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów, rolniczy handel detaliczny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia;

13) obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych – należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby produkcji przemysłowej, przetwórstwa, wytwórczości oraz przechowywania, w tym m.in.: budynki przeznaczone na produkcję (fabryki, montownie, warsztaty), przetwarzanie, budynki lub inne powierzchnie służące magazynowaniu, zbiorniki, silosy, chłodnie i budynki specjalizowane, pojedyncze lub kompleksowe obiekty budowlane nie mające formy budynków;

14) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza (w tym uciążliwe zapachy), zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami opadowymi ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

15) stromym dachu – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym od 12º i nie większym niż 45º;

16) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;

17) pasach technologicznych – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, (w przypadku linii napowietrznych wskazanych na mapie zasadniczej), służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

18) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;

19) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w uchwale, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.

3. Realizacja ustaleń niniejszego planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

4. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

6. Dopuszcza się adaptację budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi terenów od strony dróg, z możliwością ich remontów i modernizacji, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami.

7. Dopuszczenie dla zrealizowanych na warunkach określonych w niniejszej uchwale budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji i modernizacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, a także ewentualne dopuszczenie rozbiórki budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania.

8. Ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu; dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania.

9. Lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od drogi nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów.

10. Ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania.

11. Rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o którym mowa w ust. 10, które muszą odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe w §16 - §23 względem danego terenu, z zastrzeżeniem ust. 12 oraz z zastrzeżeniem ustaleń §23 ust. 4 pkt 6.

12. Zastosowanie w istniejących budynkach, w których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów.

13. W terenach, w których można realizować budynki, dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

14. Nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

15. Działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi.

16. Dopuszcza się:

1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,

2) wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.

17. Tereny, dla których ustala się przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

18. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz ustaleń szczegółowych.

2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Przy lokalizowaniu inwestycji w terenach objętych planem nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska.

6. Wody podziemne na terenie gminy Jabłonna zaliczane są do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Niecka Lubelska (Lublin) Nr 406. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW2000624669 Czerniejówka, PLRW2000624629 Bystrzyca do Kosarzewki, PLRW2000924651 Bystrzyca od Kosarzewki do zb. Zemborzyckiego, PLRW200062448 Sierotka, PLRW2000624469 Giełczewka od źródeł do Radomirki oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW200089 (przeważająca część obszaru) i PLGW200090 (wschodnie krańce gminy), których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami: 37W, 39RM, 28KD-P(Z) (obręb Chmiel Drugi), 41RM, 42W, 43U, 44US, 45U, 46R, 30KD-G(D), 48U i 32KD-P(L) (obręb Piotrków Pierwszy), położonych w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które pozwoli utrzymać walory parku krajobrazowego w stanie nie pogorszonym.

8. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami: 2MN,U, 2KD-G(D), 3KD-P(Z), 5MN,U, 6RU, 7KD-P(Z), 7MN,U, 8KD G(D), 12MN, 11KD-G(D), 12KDW (Czerniejów - Kolonia), 14MN, 15P,U, 14KDW (obręb Skrzynice Drugie), 49WS, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56RM, 57RM, 58RM, 59P,U, 60P,U, 31KD-G(D), 33KDW, 52KDW, 63RM, 36KD-G(D) (obręb Piotrków Pierwszy), 66U, 67U (obręb Piotrków Drugi), 69MN,P, 70R i 71U (obręb Jabłonna Druga), 77MN,U, 78MN,U, 79MN, 80R, 81aU, 81bU, 44KDW, 86U, 46KD-G(D), 47KDW, 48KD-G(D) (obręb Jabłonna - Majątek), położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.

9. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami: 5MN,U, 6RU, 7KD-P(Z) (Czerniejów - Kolonia), 46R, 48U, 49WS, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56RM, 57RM, 58RM i 32KD-P(L) (obręb Piotrków Pierwszy), 67U (obręb Piotrków Drugi), 70R (obręb Jabłonna Druga), które w części wskazanej na załącznikach graficznych położone są w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych obowiązują zasady:

1) adaptuje się zabudowę i istniejące zagospodarowanie wszystkich wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy przyjąć zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyklucza się lokalizację wszelkich form zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługi ruchu turystycznego (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne).

10. Tereny 2MN,U oraz 3KD-P(Z) (obręb Czerniejów-Kolonia) położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”, w której obowiązują zakazy:

1) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego,

2) zakaz przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,

3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,

4) zakaz lokalizowania nowych cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględniać kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym.

3. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie terenu 81aU w obrębie Jabłonna - Majątek znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków: oznaczony nr 5 budynek gospodarczy, ob. chlewnia w zespole folwarcznym na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 289/1.

2. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wymienionym w ust. 1, figurującym w gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obrębie oznaczonych na rysunkach planu wyznaczonych stanowisk archeologicznych w terenach oznaczonych symbolami 5MN,U, 6RU i 7KD-P(Z) (obręb Czerniejów - Kolonia), prowadzenie prac ziemnych oraz realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.

4. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne;

2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;

4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;

5) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary udokumentowanych złóż kopalin, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się zasad zagospodarowania terenów lub obiektów w odniesieniu do tych zagadnień.

2. Obszary objęte planem znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) wszystkie tereny funkcjonalne znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Lublin), który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

2) w terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem 81aU (obręb Jabłonna - Majątek) znajduje się obszar w granicach objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków, w ramach której obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;

3) w terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 5MN,U, 6RU, 7KD-P(Z) (obręb Czerniejów - Kolonia) znajduje się stanowisko archeologiczne, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

4) tereny funkcjonalne oznaczone symbolami: 37W, 39RM, 28KD-P(Z) (obręb Chmiel Drugi), 41RM, 42W, 43U, 44US, 45U, 46R, 30KD-G(D), 48U, 32KD-P(L) (obręb Piotrków Pierwszy), położone są w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, która podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

5) tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 2MN,U, 2KD-G(D), 3KD-P(Z), 5MN,U, 6RU, 7KD-P(Z), 7MN,U, 8KD G(D) (obręb Czerniejów - Kolonia), 12MN,11KD-G(D), 12KDW (obręb Skrzynice - Kolonia), 14MN, 15P,U, 14KDW (Skrzynice Drugie), 49WS, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56RM, 57RM, 58RM, 59P,U, 60P,U, 31KD-G(D), 33KDW, 52KDW, 63RM, 36KD-G(D) (obręb Piotrków Pierwszy), 66U, 67U (obręb Piotrków Drugi), 69MN,P, 70R (obręb Jabłonna Druga), 71U, 77MN,U, 78MN,U, 79MN, 80R, 81aU, 81bU, 44KDW, 86U, 46KD-G(D), 47KDW, 48KD-G(D) (obręb Jabłonna - Majątek), położone są w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

6) tereny funkcjonalne oznaczone symbolami:

a) 37W (obręb Chmiel Drugi) położony jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, która podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,

b) 2MN,U oraz 3KD-P(Z) (obręb Czerniejów - Kolonia) położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”, która podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach opracowania planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przyjąć z zastrzeżeniem ust. 5, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

1) w terenach oznaczonych symbolami MN:

a) 900 m^2 przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 dla zabudowy wolnostojącej,

b) 450 m^2przy szerokości frontu nie mniejszej niż 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) w terenach oznaczonych symbolami U oraz MN,U - 900 m^2przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m;

3) w terenie oznaczonym symbolem US -1000 m^2przy szerokości frontu nie mniejszej niż 15,0 m;

4) w terenach oznaczonych symbolami P,U - 2000 m^2przy szerokości frontu nie mniejszej niż 18,0 m;

5) dla pozostałych funkcji nierolniczych nie wymienionych w ust. 3 nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości.

4. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 90º, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni i szerokości działek, o których mowa w ust. 3 o nie więcej niż 10%, a w ust. 4 o nie więcej niż 30%.

6. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 3 dopuszczalne jest w związku z wydzielaniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych planem należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się pasy technologiczne pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 15,0 metrów (po 7,5 metra na każdą stronę od osi linii). Zabudowa w obszarach pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów. Natomiast dla linii kablowych przewiduje się pasy technologiczne o szerokości 1,0 m (po 0,5 metra na każdą stronę od osi linii).

3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych średniego napięcia, polegającej na zmianie ich przebiegu lub przebudowie linii napowietrznych na kablowe, ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w pasie technologicznym.

4. Lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 metra od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest dopuszczalna pod warunkiem, że w budynku poziom pola elektromagnetycznego będzie utrzymany poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Przy realizacji inwestycji w strefach kontrolowanych sieci gazowych należy uwzględnić warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

6. W przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci gazowych ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w planie w strefach kontrolowanych sieci gazowych dla ich dotychczasowego przebiegu.

7. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN – ustala się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN,U oraz MN,P – ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

3) w obrębie terenów oznaczonych symbolami RM – ustala się jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

4) w obrębie pozostałych terenów objętych planem, nie wymienionych w punktach od 1 do 3 nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

8. Zakazuje się na obszarach objętych planem miejscowym lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

9. Dla części terenu 63RM, który znajdują się w strefie od 50 do 150 metrów od cmentarza obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami 59P,U i 60P,U (obręb Piotrków Pierwszy) oraz 67U (obręb Piotrków Drugi) należy urządzić pasma zieleni o charakterze izolacyjnym odpowiednio od strony terenów zabudowy zagrodowej i od strony rzeki Czerniejówki w strefach wskazanych na załącznikach graficznych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się przebieg następujących dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej terenów dróg oznaczonych symbolami:

1) 12KDW, wyznaczonej na załączniku Nr 4 w miejscowości Skrzynice - Kolonia,

2) 14KDW, wyznaczonej na załączniku Nr 5 w miejscowości Skrzynice Drugie,

3) 33KDW i 52KDW wyznaczonych na załączniku Nr 9 w miejscowości Piotrków Pierwszy,

4) 44KDW, wyznaczonej na załączniku Nr 15 w miejscowości Jabłonna - Majątek,

5) 47KDW, wyznaczonej na załączniku Nr 16 w miejscowości Jabłonna - Majątek.

2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz przebieg sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:

   a) 12KDW – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   b) 14KDW w części objętej planem – od 2,0 do 6,5 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w rejonie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   c) 33KDW – 12,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie zakrętu i włączenia do dróg publicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   d) 44KDW – znamienna od 5,0 m do 15,5 m zakończona placem nawrotowym o kształcie i szerokości zgodnie z załącznikiem graficznym,

   e) 47KDW w części objętej planem – 2,0 m przeznaczona na poszerzenie drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   f) 52KDW – 10,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie zakrętu i włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg gminnych oznaczonych symbolami:

1) 2KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 1 w miejscowości Czerniejów - Kolonia,

2) 8KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 3 w miejscowości Czerniejów - Kolonia,

3) 11KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 4 w miejscowości Skrzynice - Kolonia,

4) 30KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 7 w miejscowości Piotrków Pierwszy,

5) 31KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 9 w miejscowości Piotrków Pierwszy,

6) 36KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 10 w miejscowości Piotrków Pierwszy,

7) 46KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 16 w miejscowości Jabłonna - Majątek,

8) 48KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 16 w miejscowości Jabłonna - Majątek.

4. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 3 ustala się:

1) szerokości pasów drogowych w części objętej planem miejscowym dróg gminnych jak dla klasy „D” (dojazdowa) oznaczonych symbolami:

   a) 2KD-G(D) zmienna do 2,5 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 8KD-G(D) zmienna od 1,5 do 2,5 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 11KD-G(D) – 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) 30KD-G(D) zmienna od 10,5 do 15,0 m, zakończona kształtem zgodnie z załącznikiem graficznym,

e) 31KD-G(D) – 1,5 m przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

f) 36KD-G(D) - 4,0 z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,

g) 46KD-G(D) zmienna od 1,5 do 3,5 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

h) 48KD-G(D) - 3,0 m przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;

2) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

3) urządzenia o których mowa w punkcie 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań wynikających z położenia w pasie drogowym drogi publicznej oraz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

5. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg powiatowych oznaczonych symbolami:

1) 3KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 1 w miejscowości Czerniejów Kolonia,

2) 7KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 2 w miejscowości Czerniejów Kolonia,

3) 28KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 6 w miejscowości Chmiel Drugi,

4) 32KD-P(L), wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 9 w miejscowości Piotrków Pierwszy.

6. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 5 ustala się:

1) parametry techniczno-użytkowe dróg powiatowych jak dla klasy „Z” (zbiorcza) za wyjątkiem drogi 32KD-P(L), dla której ustala się parametry techniczno-użytkowe jak dla klasy „L” (lokalna);

2) szerokości pasów drogowych w części objętej planem miejscowym dróg oznaczonych symbolami:

a) 3KD-P(Z) zmienna do 2,5 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 7KD-P(Z) od 1,5 do 4,5 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 28KD-P(Z) od 2,0 do 2,5 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) 32KD-P(L) – 4,5 m przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania planu z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) urządzenia o których mowa w punkcie 3 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań wynikających z położenia w pasie drogowym drogi publicznej oraz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

7. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu usługowego na każde rozpoczęte 100 m^2powierzchni użytkowej usług; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego, jest większa niż 100 m^2;
2) 1 miejsce do parkowania dla budynków składowych i magazynowych na każde rozpoczęte 100 m^2powierzchni użytkowej; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego, jest większa niż 200 m^2;
3) 1 miejsce do parkowania dla budynków zlokalizowanych w terenach infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, iż z uwagi na charakter przeznaczenia terenów nie wyznacza się stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
4) 5 miejsc do parkowania na każde 50 widzów, w tym co najmniej 1 dla autokarów oraz 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2powierzchni użytkowej w budynkach usługowych zlokalizowanych w terenach usług sportu i rekreacji, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg.

§ 15. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemów wodociągowych gminy zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe;
2) ustala się rozbudowę sieci od istniejących wodociągów według bieżącego zapotrzebowania i warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
3) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci;
4) dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych;
5) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych sieci infrastruktury wodociągowej w pasach drogowych dróg;
6) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociągową należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dla infrastruktury wodociągowej przewiduje się pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
2) ustala się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
3) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków;
4) obowiązuje docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;

5) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

6) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu.

3. Zaopatrzenie w ciepło dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się w obszarach objętych planem przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń zaopatrzenia w gaz;

2) strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci i urządzeń gazowniczych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów szczególnych;

3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy;

4) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zaleca się, aby szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) były lokalizowane w linii ogrodzeń.

5. Gospodarka odpadami - gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju zabudowy lub prowadzonej działalności.

6. Elektroenergetyka:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;

2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wnętrzowych;

3) dopuszcza się zasilanie w energie elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;

4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;

5) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach planu;

6) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia na obszarach zabudowy realizować w wykonaniu kablowym, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne.

7. Telekomunikacja - w całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Czerniejów - Kolonia.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami**2MN,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1,**5MN,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2 i**7MN,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 3, ustala się:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej, a także dopuszczenie m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i altan ogrodowych, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojść i dojazdów miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 5,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

4) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 9,0 metrów z zastrzeżeniem pkt 5, i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

5) wysokość, o której mowa w pkt 3 lit.b i pkt 4 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 900 m^2, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 2MN,U – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu, sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej i 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu, sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 5MN,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 7MN,U – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu, sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) 2MN,U z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 3KD-P(Z), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 2KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 5MN,U z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 7KD-P(Z), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 7MN,U z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 8KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) w obrębie terenu 5MN,U obowiązuje zapewnienie możliwości dojścia i dojazdu do zabudowy w terenie 6RU o szerokości minimum 5,0 m;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN,U granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilczopole”,

c) w terenie oznaczonym symbolem 5MN,U stanowiska archeologicznego,

d) terenu oznaczonego symbolem 5MN,U w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**6RU**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z obsługą produkcji rolnej i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

3) realizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym m.in. budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynów, szklarni, garaży i wiat na sprzęt oraz budowli rolniczych, obiektów i budowli do składowania i magazynowania płodów rolnych, urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej zbiorników wodnych i innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej;

4) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego;

5) zakazuje się lokalizowania budynków z funkcją mieszkalną;

6) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20,0 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych z zastrzeżeniem, że dopuszcza się przekroczenie ustalonej wysokości w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 7KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym, a następnie za pośrednictwem dojść i dojazdów wyznaczonych w obrębie terenu 5MN,U o szerokości minimum 5,0 m;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) stanowiska archeologicznego,

c) w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

§ 17. Skrzynice - Kolonia.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem**12MN**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 4, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, także dopuszczenie m.in. budynków usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, altan ogrodowych, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):

   a) 900 m^2dla zabudowy wolnostojącej,

   b) 450 m^2dla zabudowy bliźniaczej,

   c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem 11KD-G(D) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 11KD-G(D) za pośrednictwem z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

   a) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

   b) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

§ 18. Skrzynice Drugie.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem**14MN**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, a także dopuszczenie m.in. budynków usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, altan ogrodowych, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):

   a) 900 m^2dla zabudowy wolnostojącej,

   b) 450 m^2dla zabudowy bliźniaczej,

   c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, oraz z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, za pośrednictwem z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 14KDW, stanowiącej poszerzenie drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

   a) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

   b) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**15P,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5, ustala się:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, budynków administracyjnych, socjalnych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem lokalizowanych zakładów, przedsięwzięć, towarzyszących budynków o funkcji garażowe, gospodarczej oraz budynków usługowych oraz dopuszczenie m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce i może ona być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;

5) zasady realizacji budynków za wyjątkiem budynków o funkcji garażowej i gospodarczej, z zastrzeżeniem pkt 7:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

6) towarzyszące budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 12,0, z zastrzeżeniem pkt 7 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

7) dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w pkt 5 i 6 zasad w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynikają z wymagań technologicznych, jednak w takim przypadku ich wysokość nie może przekraczać 20,0 metrów, przy czym podane ograniczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych budowli;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi drogi powiatowej i drogi gminnej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) dopuszcza się w ramach terenu wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;

10) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

11) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, oraz z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 14KDW, stanowiącej poszerzenie drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

   a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 19. Chmiel Drugi.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem**37W**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 6, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę);

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia innej infrastruktury technicznej;

3) teren przeznacza się na lokalizację urządzeń ujmowania, uzdatniania i przesyłania wody;

4) lokalizację parterowych budynków związanych z eksploatacją ujęcia wody o wysokości do 7,0 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli oraz z dachami nachylonymi pod kątem do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust.7;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu;

9) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;

10) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

11) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,

c) w granicach ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**39RM**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 6, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z obsługą produkcji rolnej, agroturystyką, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych, gospodarczych, budowli rolniczych służących rolnictwu, dopuszczenie m.in. wiat, altan infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych do funkcjonowania terenu, a także realizacji budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową na potrzeby agroturystyczne oraz innych obiektów dla prowadzonej funkcji agroturystycznej;

4) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze lub łączące wymienione funkcje nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą wież, masztów, kominów;

6) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2z dopuszczeniem 10% tolerancji i z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust.7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 28KD-P(Z), stanowiącej poszerzenie drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym i z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dla działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg, o których mowa w pkt 11, należy zabezpieczyć dojścia i dojazdy o szerokości minimum 5,0 m;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 20. Piotrków Pierwszy.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami**41RM**przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7,**56RM**,**57RM**,**58RM**przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9 i**63RM**przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z obsługą produkcji rolnej, agroturystyką, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych, gospodarczych, budowli rolniczych służących rolnictwu, dopuszczenie m.in. wiat, altan infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych do funkcjonowania terenu, a także realizacji budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową na potrzeby agroturystyczne oraz innych obiektów dla prowadzonej funkcji agroturystycznej;

4) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze lub łączące wymienione funkcje nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą wież, masztów, kominów;

6) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2z dopuszczeniem 10% tolerancji z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 41RM - 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 56RM i 57RM - 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 58RM – 10,0 m od od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej oraz odpowiednio po 6,0 m, 8,0 m i 10,0 od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) 63RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) 41RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu,

b) 56RM i 57RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 31KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) 58RM z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 32KD-P(L) stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 33KDW i 52KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 12;

d) 63RM z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 36KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) w terenie oznaczonym symbolem 58RM należy zabezpieczyć dojścia i dojazdy dla terenów oznaczonych symbolami 50R, 52R i 55R;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenu oznaczonego symbolem 41RM w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,

c) terenów oznaczonych symbolami 56RM, 57RM, 58RM i 63RM w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) terenu oznaczonego symbolem 56RM w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,

e) terenu oznaczonego symbolem 63RM w strefie od cmentarza,

f) terenu oznaczonego symbolem 63RM napowietrznej linii elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem technologicznym.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**42W**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę);

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia innej infrastruktury technicznej;

3) teren przeznacza się na lokalizację urządzeń ujmowania, uzdatniania i przesyłania wody;

4) lokalizację parterowych budynków związanych z eksploatacją ujęcia wody o wysokości do 7,0 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli oraz z dachami nachylonymi pod kątem do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu;

9) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;

10) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

11) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami**43U**i**45U**, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 7,**48U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 8, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku

usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) dla terenu oznaczonego symbolem 45U dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w pkt 4 i 5 zasad w przypadku obiektów, których forma i wysokość wynikają z wymagań technologicznych, jednak w takim przypadku ich wysokość nie może przekraczać 20 metrów, przy czym podane ograniczenie nie dotyczy wież, masztów, kominów;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

   a) 43U – odpowiednio 10,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   b) 45U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

   c) 48U – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

   a) 43U z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 30KD-G (D), zgodnie z załącznikiem graficznym,

   b) 45 U z drogi gminnej oznaczonej symbolem 30KD-G (D), zgodnie z załącznikiem graficznym,

   c) 48U z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

   a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenów oznaczonych symbolami 43U, 45U, 48U w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,

c) części terenu oznaczonego symbolem 48U w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem**44US**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja sal, hal sportowych i innych budynków związanych z usługami sportu w tym m.in. budynków garażowych, gospodarczych, urządzeń i obiektów sportowych, trybun, zadaszeń, boisk, usług z zakresu handlu, gastronomii, urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania i zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych i z zastrzeżeniem pkt 6 i 7:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 8,0 metrów z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) w przypadku lokalizacji sali lub hali sportowej nie ustala się geometrii dachu, która powinna być dostosowana do funkcji obiektu;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej od strony drogi powiatowej oraz odpowiednio po 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasem drogowym dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 30KD-G(D), zgodnie z załącznikiem graficznym;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami**46R**przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7,**50R, 51R, 52R, 53R, 54R i 55R**przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) użytkowanie rolnicze: uprawy rolne i ogrodnicze;

3) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie realizacji i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojścia, dojazdy do terenów rolniczych, w tym utwardzonych dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki rolnej, zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane i oczka wodne;

5) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;

6) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) 46R z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu,

b) 50R poprzez dojścia i dojazdy zapewnione w obrębie terenu oznaczonego symbolem 58RM,

c) 51R, 53R i 54R z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 31KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) 52R z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 31KD-G(D), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz poprzez dojścia i dojazdy zapewnione w obrębie terenu 58RM,

e) terenu 55R z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 32KD-P(L), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym oraz poprzez dojścia i dojazdy zapewnione w obrębie terenu 58RM;

7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenu oznaczonego symbolem 46R w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,

c) terenów oznaczonych symbolami 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) terenów oznaczonych symbolami 46R, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem**49WS**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) obowiązuje utrzymanie brzegów rzeki Czerniejówki w stanie zapewniającym swobodny przepływ wód;

3) dopuszcza się realizację obiektów budownictwa wodnego oraz urządzeń wodnych, a także kładek mostów;

4) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków;

5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami**59P,U**i**60P,U**przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9, ustala się:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, budynków administracyjnych, socjalnych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem lokalizowanych zakładów, przedsięwzięć, towarzyszących budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, budynków usługowych oraz dopuszczenie m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce i może ona być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;

5) zasady realizacji budynków za wyjątkiem budynków o funkcji garażowej i gospodarczej, z zastrzeżeniem pkt 7:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

6) towarzyszące budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 8,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 7 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

7) wysokość, o której mowa w pkt 5 lit. b i pkt 6 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

   a) 59P,U - 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz odpowiednio po 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

   b) 60P,U - 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej oraz odpowiednio po 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

10) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

11) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

   a) 59P,U – bezpośrednio z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu, oraz z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu, za pośrednictwem z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 33KDW i 52KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 60P,U – bezpośrednio z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu, z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P znajdującej się poza granicami opracowania planu z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 32KD-P(L), stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, a także za pośrednictwem z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenów w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) w terenach pasma zieleni o charakterze izolacyjnym.

§ 21. Piotrków Drugi.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem**66U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 11, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny w budynku usługowym dla właściciela zabudowy usługowej;

3) lokalizacja budynków usługowych, towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej, a także budynków i obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej, w tym stacji paliw płynnych, gazowych, myjni samochodowej, zorganizowanych parkingów; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowymi drogi wojewódzkiej;

11) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**67U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 12, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 8,0 m do 9,5 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowymi drogi wojewódzkiej, 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, oraz tylna linia zabudowy ustalona zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,

d) pasma zieleni o charakterze izolacyjnym.

§ 22. Jabłonna Druga.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem**69MN,P**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 13, ustala się:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, a także m.in. wiat, altan, urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) zasady realizacji budynków, z wyjątkiem budynków o funkcji garażowej i gospodarczej:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 5,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

4) towarzyszące budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 5 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

5) wysokość, o której mowa w pkt 3 lit. b i pkt 4 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 900 m^2, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu;

11) w obrębie terenu należy zapewnić dojście i dojazd do terenu oznaczonego symbolem 70R;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 70R, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 13, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) użytkowanie rolnicze: uprawy rolne i ogrodnicze;

3) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie realizacji i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojścia i dojazdy do terenów rolniczych, w tym utwardzonych dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki rolnej, zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane i oczka wodne;

5) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dojścia i dojazdy zapewnione w obrębie terenu oznaczonego symbolem 69MN,P;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 71U, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 14, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6, powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit.b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek

budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowymi drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KD-W znajdującej się poza granicami opracowania planu;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 23. Jabłonna - Majątek.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami**77MN,U i 78MN,U**przedstawionych na załączniku graficznym Nr 15 ustala się:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej, a także dopuszczenie m.in. budynków usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, altan ogrodowych, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) zasady realizacji budynków mieszkalnych i usługowych:

a) w terenie 77MN,U budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe, a w terenie 78 MN,U budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) w terenie 77MN,U wysokość budynków maksymalnie do 8,0 metrów, a w terenie 78MN,U wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

4) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 6,0 metrów w terenie 77MN,U i wysokości 9,0 metrów w terenie 78MN,U i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 900 m^2, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 77MN,U – 13,0 m od linii rozgraniczającej terenu, sąsiadującej z drogą wewnętrzną i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od północnej strony terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 78MN,U – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej oraz 8,0 od południowej granicy terenu z działką oznaczoną nr ewidencyjnym 700, zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust.7;

8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

9) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) 77MN,U z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu, a następnie za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 44KDW, zgodnie za załącznikiem graficznym,

b) 78MN,U z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu;

10) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;

11) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

12) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) napowietrznej linii elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem technologicznym.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem**79MN**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 15, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, także dopuszczenie m.in. budynków usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, altan ogrodowych, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

b) wysokość budynków maksymalnie do 12,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º bez określania minimalnego kąta nachylania połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit.b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):

a) 900 m^2dla zabudowy wolnostojącej,

b) 450 m^2dla zabudowy bliźniaczej,

c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 od południowej granicy terenu z działkami oznaczonymi nr ewidencyjnym 700 i 544/13, zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu za pośrednictwem dojazdu działką o numerze ewidencyjnym 700, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) w obrębie terenu należy zapewnić dojście i dojazd do terenu oznaczonego symbolem 80R;

13) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;

14) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;

15) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem**80R**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 15, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) użytkowanie rolnicze: uprawy rolne i ogrodnicze;

3) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie realizacji i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojścia i dojazdy do terenów rolniczych, w tym utwardzonych dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki rolnej, zbiorniki wodne, w tym stawy hodowlane i oczka wodne;

5) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dojścia i dojazdy zapewnione w obrębie terenu oznaczonego symbolem 79MN;

7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

c) napowietrznej linii elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem technologicznym.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami**81aU i 81bU**przedstawionych na załączniku graficznym Nr 15, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 6:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe,

b) wysokość budynków maksymalnie do 8,0 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 6,0 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 81aU nakaz ochrony bryły i gabarytów obiektu zabytkowego przy dopuszczeniu możliwości prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robot budowlanych polegających na remoncie i renowacji z jednoczesną ochroną zabytkowych cech budynku w zakresie kompozycji, cech wystroju, artykulacji zabytkowych elementów i detali architektonicznych;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych, dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

a) 81aU – zmienna, w tym 3,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z pasem drogowymi drogi gminnej, 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, a w pozostałym zakresie zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 81bU - zmienna od 2,0 m do 13,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

a) 81aU bezpośrednio z dróg gminnych oznaczonych symbolami KD-G znajdującymi się poza granicami opracowania planu oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 44KDW zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) 81bU z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującymi się poza granicami opracowania planu za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 44KDW zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

b) terenów w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobraz,

c) w terenie oznaczonym symbolem 81aU obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,

d) w terenie oznaczonym symbolem 81bU napowietrznej linii elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem technologicznym.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **86U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 16, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, a także funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizacja budynków usługowych, parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej, produkcyjnej, magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, która może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym, a także m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, urządzeń melioracji, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

4) zasady realizacji budynków usługowych, produkcyjnych i mieszkalnych jednorodzinnych:

   a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym możliwe jest wykorzystanie poddasza użytkowego w stromym dachu jako trzeciej kondygnacji,

   b) wysokość budynków maksymalnie do 15,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6,

   c) dachy budynków o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych,

   d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

5) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 15,0 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6 i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45º, bez określania minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych;

6) wysokość, o której mowa w pkt 4 lit. b i pkt 5 nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych, dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 7;

9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy – odpowiednio po 12,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych oznaczonych symbolami KD-G znajdującymi się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu dróg oznaczonych odpowiednio symbolami 46KD-G(D) i 48KD-G(D), stanowiących poszerzenie ich pasów drogowych, a także z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G znajdującej się poza granicami opracowania planu za pośrednictwem z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolami 47KDW, stanowiącej jej poszerzenie, zgodnie z załącznikiem graficznym;

12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

13) obowiązuje pozostawienie na działce budowlanej nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej;

14) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

   a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,

   b) w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: RM; MN; MN,U; MN,P;

2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U; US; RU; P,U;

3) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 25. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Mielnik

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

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 – II etap

OZNACZENIA STOSOWANE NA ZAŁĄCZNIKACH GRAFICZNYCH OD NR 1 DO NR 16

- granice administracyjne obrębów
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody "Wilczopole"
- granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych
- zasieg występowania GZWP Nr 406 (Niecka Lubelska)
- granica strefy od cmentarza
- obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV (ozanaczenie orientacyjne)
- pas technologiczny napowietrznych linii SN 15kV
- stanowiska archeologiczne
- pasma zieleni o charakterze izolacyjnym
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- MN,P tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- U tereny zabudowy usługowej
- US tereny usług sportu i rekreacji
- P,U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackichh
- R tereny rolnicze
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
- KD-W(...) tereny dróg wojewódzkich w klasie technicznej (...)
- KD-P (...) tereny dróg powiatowych w klasie technicznej (...)
- KD-G(...) tereny dróg gminnych w klasie technicznej (...)
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- 6.0m wymiarowanie
- KD-W drogi wojewódzkie (oznaczenie orientacyjne)
- KD-P drogi powiatowe (oznaczenie orientacyjne)
- KD-G drogi gminne (oznaczenie orientacyjne)
- KDW drogi wewnętrzne (oznaczenie orientacyjne)

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Czerniejów - Kolonia

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

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 – II etap

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Czerniejów - Kolonia

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KD-P
7KD-P(Z)
10.0 m
4.5 m
1.5 m
5MN,U
6RU
Czerniejów
Czerniejów - Kolonia

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

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 – II etap

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Czerniejów - Kolonia

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KD-G
8KD-G(D)
SN15kV
1.5 m
8.0 m
15.0 m
2.5 m
7MN,U

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

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 – II etap

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Skrzynice - Kolonia

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

12KDW
12MN
11KD-G(D)
5.0 m
4.0 m
6.0 m
10.0 m

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Skrzynice Drugie

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Skrzynice Drugie

Skrzynice Pierwsze

KDW

14KDW

KD-P

KD-G

15P,U

14MN

6.5 m

2.0 m

2.5 m

4.0 m

12.0 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Chmiel Drugi

Skala:1:1000

0 10 20 30 40 50 m

KD-W

8.0 m

37W

KD-W

8.0 m

2.5 m

5.0 m

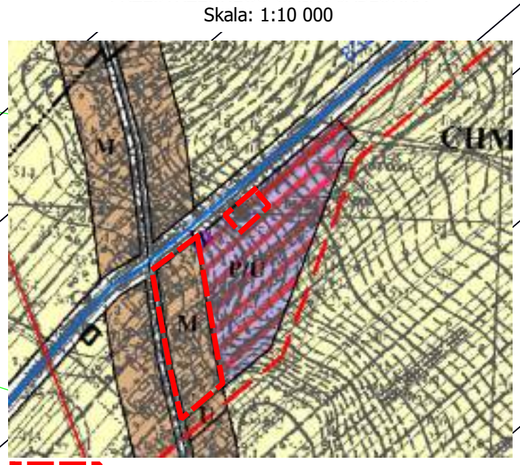
39RM

KD-P

28KDP(Z)

2.0 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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, Wiercieszów – II etap

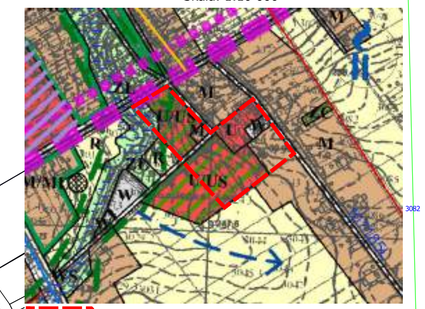
Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Piotrków Pierwszy

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Piotrków Pierwszy

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

48U

Piotrków Pierwszy

Piotrków - Kolonia

KD-W

5.0 m

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

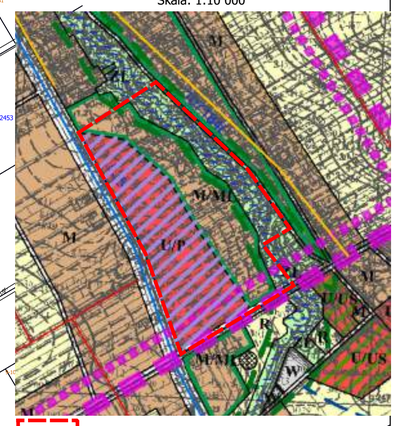
Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Piotrków Pierwszy

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 10
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Piotrków Pierwszy

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

SN15KV

150 m

63RM

36KD-G(D)

60 m

40 m

KD-G

80 m

KD-W

150 m

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

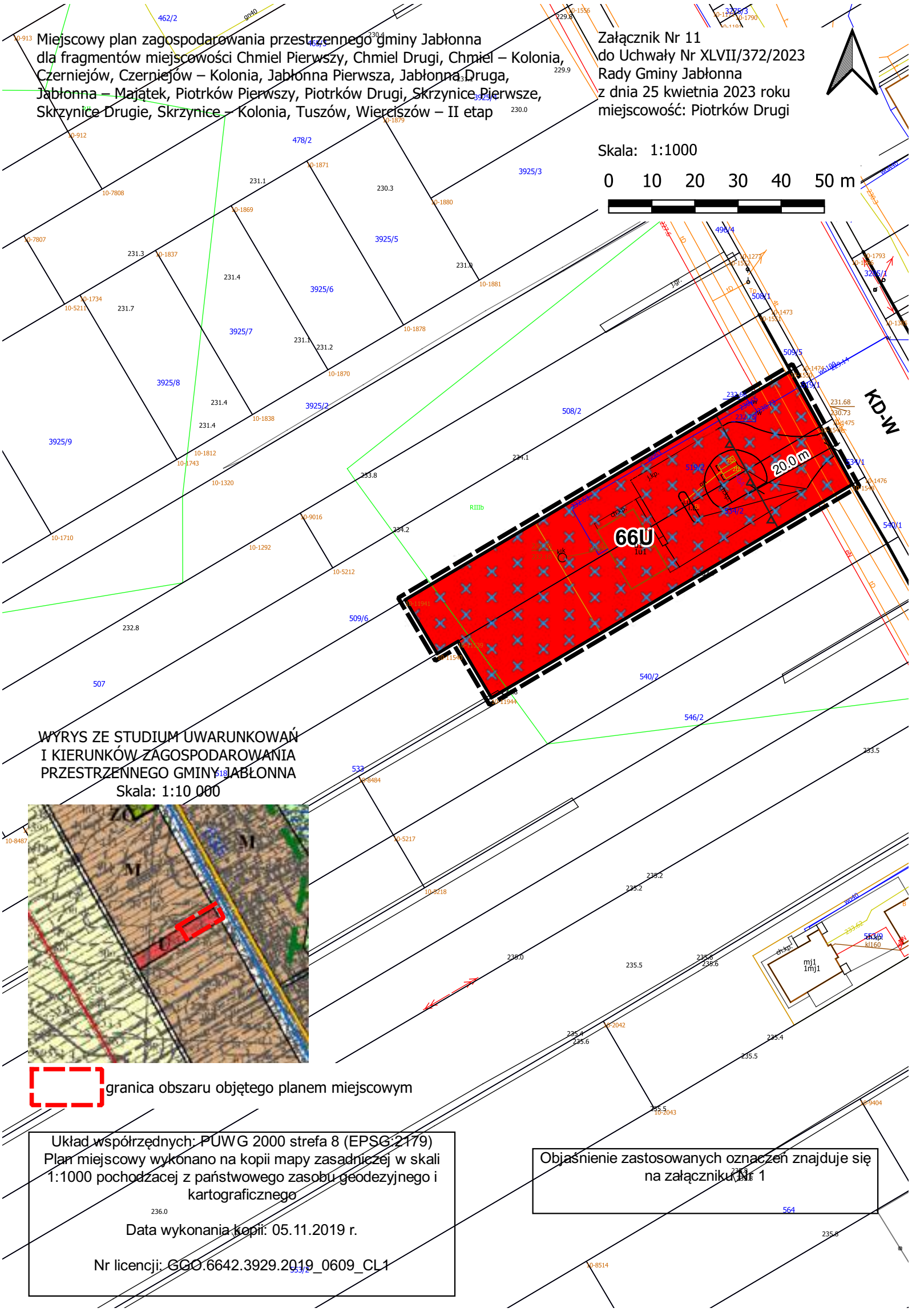
Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku
miejscowość: Piotrków Drugi

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000

granica obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

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 – II etap

Załącznik Nr 12
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Piotrków Drugi
Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

67U
8.0 m
9.5 m
4.0 m
KD-W
KD-G

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzacej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

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 – II etap

Załącznik Nr 13
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Jabłonna Druga

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

70R

69MN,P

150 m

KD-W

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

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 – II etap

Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku
miejscowość: Jabłonna Druga

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

71U

8.0 m

KD-W

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

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 – II etap

Załącznik Nr 15
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Jabłonna - Majątek

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Jabłonna - Majątek

Jabłonna Pierwsza

KD-G(D)

KD-G

44KDW

77MN,U

78MN,U

79MN

80R

81aU

81bU

5

4.0 m

5.0 m

13.0 m

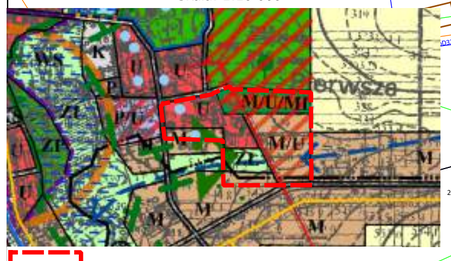
15.0 m

15.5 m

2.0 m

8.0 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

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 – II etap

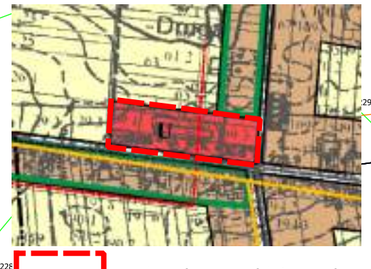
Załącznik Nr 16
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 kwietnia 2023 roku

miejscowość: Jabłonna - Majątek

Skala: 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
Skala: 1:10 000



granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie zastosowanych oznaczeń znajduje się na załączniku Nr 1

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 05.11.2019 r.

Nr licencji: GGO.6642.3929.2019_0609_CL1

Załącznik Nr 17
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25.04.2023r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY JABŁONNA

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 – II etap

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna postanawia nie uwzględnić uwagi, która wpłynęła w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu 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 – II etap.

Projekt dokumentu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2022 r. do 30 stycznia 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 14 lutego 2023 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu dokumentu, wpłynęła 1 uwag. Wójt Gminy Jabłonna Zarządzeniem Nr 62/2023 z dnia 28 lutego 2023 roku rozpatrzył przedmiotową uwagę.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych.

1. Uwaga złożona przez Oknostyl Sp. z o.o. dotycząca nieprzeznaczenia w projekcie planu działek o numerach ewidencyjnych 66/1, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2 położonych w obrębie Jabłonna - Majątek pod działalność magazynowo-produkcyjną.

Wójt Gminy Jabłonna nie uwzględnił uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Jabłonna z następującym uzasadnieniem:

Przedmiotowy projekt planu w zakresie działek wymienionych w uwadze na etapie wyłożenia do publicznego wglądu zawierał rozwiązania wynikające z obowiązujących kierunków rozwoju ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.
Polityka przestrzenna gminy Jabłonna została określona w ww. dokumencie, który został przyjęty uchwałą Nr Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późn. zm.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.
Wyznaczenie na działkach terenu produkcyjnego byłoby sprzeczne ze Studium oraz naruszałoby jego ustalenia

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna

Załącznik Nr 18
do Uchwały Nr XLVII/372/2023
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25.04.2023r.

Rozstrzygnięcie
RADY GMINY JABŁONNA

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga, co następuje:

W ramach 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 – II etap, dla terenów wskazanych na załącznikach graficznych do uchwały może nastąpić realizacja zadań własnych gminy, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:
- możliwą rozbudowę sieci wodociągowych,
- możliwą budowę i utrzymanie dróg gminnych będących w zarządzie gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania z zakresu budowy i utrzymania infrastruktury na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 537) ze środków budżetu gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 688 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały 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 – II etap

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi realizację uchwały Nr VI/45/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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, Tuszów, Wierciszów, zmienionej uchwałą Nr VII/58/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2019 r.

Na terenach objętych projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęty uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późn. zm. Sporządzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2002 roku, w granicach obszarów objętych uchwałą wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 16.

Tereny objęte opracowaniem przeznaczone będą pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych. Przeznaczenie działek objętych opracowaniem nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna", przyjętego uchwałą Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późń. zm, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w uchwale intencyjnej obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości inwestycyjnych zainteresowanym podmiotom, co przełoży się w przyszłości na rozwój gminy. Nowe wyznaczone tereny oprócz terenów przeznaczonych na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej to również tereny mieszkaniowe oraz infrastruktury technicznej. Są to obszary w znacznej mierze zainwestowane, charakteryzujące się korzystnym układem komunikacyjnym, wszystkie posiadają dostęp do dróg publicznych.

Projekt planu precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1. **Wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**– zostało spełnione poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach granicznych od Nr 1 do Nr 16. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (§16) oraz w §6 i §13 uchwały. Celem przyjętych regulacji jest wskazanie zasad kształtowania zabudowy terenów mieszkaniowych, terenów przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz terenów infrastruktury technicznej objętych planem.

2. **Walorów architektonicznych i krajobrazowych**– zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (§16) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. oraz w §7 i §8 uchwały. Ustalenia §7 określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §8 wskazano, iż w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi zabudowę należy tak kształtować, aby nie przekraczać maksymalnej wysokości budynków, wskaźników intensywności zabudowy oraz zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględniać kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

3. **Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**– zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały. Tereny objęte opracowaniem znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000624669 Czerniejówka, PLRW2000624629 Bystrzyca do Kosarzewki, PLRW2000924651 Bystrzyca od Kosarzewki do zb. Zemborzyckiego, PLRW200062448 Sierotka, PLRW2000624469 Giełczewka od źródeł do Radomirki oraz jednolitych części wód podziemnych PLGW200089 (przeważająca część obszaru) i PLGW200090 (wschodnie krańce gminy), a także w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin). Ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan miejscowy w §11 zawiera informacje odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których z uwagi na brak występowania w granicach planu, nie wprowadzono stosownych regulacji. Część obszarów objętych planem znajduje się otulinie w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym, a także w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny te objęte są ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na lokalizację planowanych funkcji terenów na gruntach klas podlegających szczególnej ochronie na postawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do stosownych organów stanowiących w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym w trakcie prac planistycznych (po etapie uzgodnień i opiniowania) podjęto decyzję o etapowym uchwalaniu planu, uwzględniając w etapie II przedmiotowego opracowania tereny wymagające stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 28 października 2022 roku, znak: DNI.tr.602.226.2022 Minister Rolnictwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczania 13,3457 ha gruntów rolnych klasy II-III na cele nierolnicze, odmawiając jednocześnie zgody dla 24,7872 ha gruntów klas chronionych.

4. **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**– zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W terenie oznaczonym symbolem 81aU w obrębie Jabłonna-Majątek znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymagają zachowania wymogów i warunków wynikających z przepisów odnoszących się do obiektów zabytkowych. W granicach opracowania występują również stanowiska archeologiczne. Prowadzenie w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych prac ziemnych oraz zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych, odnoszących się do obiektów zabytkowych. Zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz terenów i obiektów wymagających szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej, gdyż takie nie występują na terenie objętym opracowywanym planem miejscowym.

5. **Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**– zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §7 i §10 uchwały. W ustaleniach planu dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy w §13 zawiera szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Dodatkowo ustalenia §14 ust. 7 zawierają informację o liczbie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu.

6. **Walorów ekonomicznych przestrzeni**– zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzony. Jednak zawarte w §16 przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia 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”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów mieszkaniowych, przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz terenów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych. Mimo, że ustalenia planu obejmują tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, to są to tereny zagospodarowane i zabudowane odpowiednio obiektami ujęcia wody. Nie przewiduje się zatem konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu obiektów infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a plan miejscowy w obszarach przeznaczonych na infrastrukturę techniczną ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

7. **Prawa własności**– zostało spełnione poprzez zminimalizowanie przeznaczania prywatnych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty komunalne. Plan ogranicza prawo własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celu publicznego na gruntach prywatnych, ale tylko w jak najmniej odczuwalny sposób – plan wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym. Uwzględniono korzystne dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. poszerzenia dotychczasowych funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

8. **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa**– zostało spełnione w taki sposób, że plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują w granicach planu ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9. Potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych (§16). Plan miejscowy poszerza możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów, a tym samym istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie tych terenów. Przysporzy to korzyści zarówno gminie, jak również poszczególnym mieszkańcom gminy, poprzez poprawę dostępności usług.

Plan miejscowy w granicach opracowania dopuszcza ponadto realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**– zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §6 ust. 13 i 16 oraz §15 uchwały. W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym drogowej. Nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan obejmuje również tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną. Projekt ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

11. **Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**– zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego. W procedurze planu miejscowego analizowano zgłoszone wnioski od osób fizycznych oraz innych podmiotów działających na terenie gminy. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przygotowaniu projektu planu w całości został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi 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.

Po uzyskaniu stosownej zgody organu dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, projekt planu w zakresie etapu II został skierowany do wyłożeniu do publicznego wglądu. W ramach wyłożenia wyznaczono również termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieści informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag. Uwagi podczas wyłożenia mogły być składane na piśmie, do protokołu oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Jabłonna oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Do przedmiotowego projektu planu na skutek wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga.

12. **Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych**– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwał i możliwości składania wniosków, a obecnie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13. **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**– zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §15 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę oraz w §7 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

14. **Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**– zostało spełnione poprzez ustalenia przyjęte w planie równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan miejscowy z 2002 r. z wprowadzanymi później zmianami, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarach objętych planem. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań oraz zgłoszenie uwag, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Na potrzeby opracowanego planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

15. **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.**

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tereny objęte projektem planu miejscowego znajdują się w przeważającej części w obrębie lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Będą one stanowiły rozwinięcie i uzupełnienie programu zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

a) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego**zostało spełnione poprzez brak konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących szerokości pasów drogowych oraz zapisów w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

b) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu**– plan miejscowy adaptuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, które mają dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;

c) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów**- w przypadku przedmiotowego planu miejscowego, obejmującego pasy terenów pod poszerzenie dróg publicznych, ich szerokości rezerwowane w planie miejscowym stwarzają możliwość realizacji chodników i dróg rowerowych, które ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego**zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując plan miejscowy uwzględniono dostępność uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, wykorzystano również istniejącą sieć drogową.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

W dniu 5 lipca 2016 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę Nr XX/140/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna. Załącznikiem do tej uchwały jest „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna".

W treści wymienionego dokumentu przeanalizowany został szczegółowo obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod kątem jego aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizie stwierdzono, że obowiązujący na obszarze gminy plan miejscowy nie w pełni odpowiada obecnym potrzebom. Mimo tego plan ten zachowuje moc obowiązującą. Nie ma jednoznacznego prawnego obowiązku zmiany planów miejscowych sporządzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary objęte zmianami planu miejscowego, nie wymagają aktualizacji z punktu widzenia formalnego. Jedyną przesłanką do rozpoczęcia prac planistycznych dla terenów objętych zmianami planów miejscowych będą wnioski mieszkańców oraz inwestorów o zmianę przeznaczenia terenów lub zapisów planu wynikających z potrzeb rozwojowych lub ewentualne zmiany ustawowe. W analizie wskazano, że zbyt duża część gminy pokryta jest jeszcze ustaleniami planu z 2002 r., który nie odpowiada obowiązującym przepisom prawnym. Gmina w miarę możliwości powinna przystępować do opracowania aktualizacji planów zagospodarowania doprowadzając do stopniowej zmiany ustaleń planu na całym terenie gminy.

Ze sporządzonej „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna" wynika, że opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zgodnie z funkcjami nadanymi w projekcie planu miejscowego. Może to przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez dostosowanie programu zagospodarowania do bieżących potrzeb lokalnej społeczności.

Skutki finansowe planowanego zagospodarowania będą znaczące dla budżetu gminy, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem. Realizacja planu może wymagać poniesienia przez gminę wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej lub komunikacyjnej. Mogą być również konieczne wypłaty rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przeznaczanych na poszerzenie dróg publicznych.

Plan miejscowy przyniesie gminie korzyści krótkoterminowe w postaci wpływów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych pobieranych w przypadku zbycia gruntów których wartość wzrosła w związku z wejściem w życie planu miejscowego oraz korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości.

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na zmianę funkcji terenów w obszarach objętych planem, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków – przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących. Plan obejmuje części pasów drogowych dróg publicznych gminnych, w związku z tym gmina będzie ponosić koszty ich realizacji i utrzymania.

Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna została prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Jabłonna o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Następnie Wójt Gminy Jabłonna ogłosi o wyłożeniu w dniach od 29 grudnia 2022 roku do 30 stycznia 2023 roku projektu dokumentu do publicznego wglądu, informując jednocześnie o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko ustalonej na dzień 18 stycznia 2023 roku. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieści informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu, który upłynął z dniam 14 lutego 2023 roku.

Do przedmiotowego projektu planu wpłynęła w wyznaczonym terminie jedna uwaga, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 62/2023 Wójta Gminy Jabłonna z dnia 28 lutego 2023 roku, a następnie skierowana do rozpatrzenia przez Radę Gminy Jabłonna.

Opracowany plan miejscowy jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych obszarów gminy, dla których został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.