

UCHWAŁA NR XXV/169/2016

RADY GMINY JABŁONNA

Z DNIA 28 GRUDNIA 2016 r.

opublikowana:

Dz.U. Woj. Lubelskiego

z dnia 3 lutego 2017 poz. 523

**ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JABŁONNA**

Dla terenu położonego we wsi Jabłonna Majątek

WÓJT GMINY JABŁONNA

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jabłonna
opracowano w Biurze Projektów urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

- **GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk

- przestrzeń i tok formalno - prawny

inż. Andrzej Adamiak

- infrastruktura

mgr inż. Dariusz Habdas

- prognoza skutków finansowych

Uchwała Nr XXV/169/2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jabłonna

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zmianami), art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami.), w związku z uchwałą Nr XIII/80/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, po stwierdzeniu braku sprzeczności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005, Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla terenu ośrodka gminnego, zwaną w dalszej części uchwały „planem”.
2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1
3. Integralnymi częściami planu są ponadto następujące załączniki do uchwały:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Na terenie objętym niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęty uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu;
- 9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. Ze względu na brak w granicach objętych planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie ustala się granic i sposobu ich zagospodarowania.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na działkach budowlanych objętych inwestycją, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków, wyrażoną w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (altany, obiekty małej architektury);
 - 2) **minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wznoszenia ścian budynków lub ich części z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, wykuszów, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego;
 - 4) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub w obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu lub obiektu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
 - 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jabłonna;
 - 10) **programie zagospodarowania** - należy przez to rozumieć przeznaczenie funkcjonalne obiektów i terenów objętych ustaleniami planu.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.



§ 4

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

OZNACZENIA:

	- GRANICA OPRACOWANIA
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	- LINIE PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW
	- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	- TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
	- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
	- SIEĆ WODOCIĄGOWA
	- SIEĆ TELEFONICZNA
	- SIEĆ GAZOWA
	- SIEĆ ENERGETYCZNA NN

oznaczenia informacyjne:

	- DROGA LOKALNA GMINNA
	- DROGA ZBIORCZA POWIATOWA

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, istniejąca zabudowa niezgodna z tym przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym stan sanitarny budynku, bez możliwości jego wymiany i remontów kapitalnych;
- 2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego według ustaleń dotyczących poszczególnych terenów.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

§ 7

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

- 1) Na terenie objętym opracowaniem brak wyznaczonych stanowisk archeologicznych i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej
- 2) Na obszarze całego obszaru objętego zmianami MPZP obowiązujący jest zapis art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoby prowadzące roboty

budowlane lub ziemne, które odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Jabłonna.
- 3) Poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych - wymaga pozwolenia LWKZ (cyt. wyżej art 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

§ 8

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

§ 9

Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10

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

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

- 2) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
 - a) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego równy 90° z tolerancją do 20° ;
 - d) adaptuje się podziały na działki siedliskowe wykonane w oparciu o wcześniejsze edycje planów - przed wejściem w życie niniejszej zmiany planu
- 3) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej i wydzielenia działki wzdłuż linii rozgraniczających dla terenów komunikacyjnych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) oznaczone na rysunkach linią przerywaną granice działek ilustrują zasady parcelacji i są granicami proponowanymi.

§ 11

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

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 3) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej;
- 4) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu według ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się lokalizację ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, wyznaczonych na rysunku planu.
- 2) Ze względu na brak w obszarze objętym planem parkingów ogólnodostępnych nie określa się limitu miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową.
- 3) Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg:
 - a) Dróg sąsiadujących z obszarem opracowania:
 - 1) zbiorczych (KDZ) - 20,0 m od krawężnika jezdni
 - 2) Lokalnych (KDL) - 15,0 m od krawężnika jezdni
 - b) Dróg na terenie opracowania: ciągi pieszo – jezdne (KXL) - 5,0 m od linii regulacyjnej drogi

§ 13

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

- 1) lokalizacja planowanych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągu planowanych ciągów pieszo - jezdnych oraz ciągów technicznych;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi ww. terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu,
 - b) w okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu komunalnego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych;
- 4) odprowadzanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - b) w okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach z rozproszoną zabudową plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub w indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 5) wody opadowe z terenów, na których w związku z działalnością nastąpi przekroczenie poziomu zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczone przed ich odprowadzeniem do gruntu
- 6) zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, z zaleceniem wykorzystania w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) na terenach objętych skoncentrowaną zabudową ustala się rozwój sieci gazowej przewodowej obejmującej układ przesyłowy sieci średnioprężnej gazu ziemnego zasilany z istniejących stacji redukcyjnych usytuowanych poza obszarem opracowania planu;
- 7) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - b) zasilanie etapowe poprzez istniejące stacje transformatorowe słupowe, istniejące sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
 - c) wyznacza się strefy ochronne o szerokości po 7,5 m od osi istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się możliwość zbliżenia do ww. linii pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - e) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych zakazuje się lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi, sadzenia drzew, oraz składowania materiałów; teren powinien być dostępny dla służb eksploatacyjnych.
 - f) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wyznaczone strefy ochronne przestają obowiązywać;
 - g) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora

projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej.

- 8) telekomunikacja:
 - a) obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące oraz projektowane sieci przesyłowe,
 - b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Lokalizacja każdego z tych urządzeń powinna być poprzedzona postępowaniem oceny oddziaływania na środowisko, gdzie powinny być określone strefy ochronne dla tych urządzeń w celu ochrony ludzi przed skutkami promieniowania;
- 9) ustala się dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujących lokalne punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne zlokalizowane poza obszarem opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

- b) istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.
- c) Nie przewiduje się innego niż istniejące zagospodarowania czasowego działek

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej – RM** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod domy mieszkalne oraz budynki gospodarcze, służące prowadzeniu działalności i obsługi produkcji żywności.
2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
 - 1) Jabłonna Majątek (JM): JM 1 RM,
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i §12 ust.2 niniejszej uchwały;
 - 2) zabudowa zagrodowa wolnostojąca;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 - 0,4;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
 - 5) ze względu na podporządkowanie zagospodarowania siedliska potrzebom funkcjonowania gospodarstwa rolnego, odstępuje się od ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach siedliska
 - 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, + poddasze użytkowe w stromym dachu; dla budynków gospodarczo-produkcyjnych jedna kondygnacja + ewentualnie poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 12,0 m - nie dotyczy budynków istniejących, jeżeli są one wyższe

- 7) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru ustala się max. 1,0 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
 - 8) dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci, 25° – 50°;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² (z tolerancją - 15%);
 - 10) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
 - 11) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg;
 - b) dopuszcza się urządzenie do 5 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu;
 - c) dopuszcza się urządzenie do 2 miejsc parkingowych w formie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny lub jako odrębnego budynku, nie dotyczy to garaży przeznaczonych na sprzęt rolniczy.

§ 16

1. Wyznacza się **tereny komunikacji pieszo-jezdnej – KXL** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ciągi pieszo-jezdne.
2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
 - 1) Jabłonna Majątek (JM): 2 KXL
3. Minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.
4. Dopuszcza się na tych terenach lokalizację:
 - a) Ścieżek rowerowych
 - b) Zieleni dekoracyjnej
 - c) Obiektów małej architektury – ławki, śmietniki, oświetlenie, tablice informacyjne
 - d) Urządzenia infrastruktury technicznej
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 17

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: RM, - w wysokości 15 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: KXL w wysokości - 1 %.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna

§ 20

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

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXV/169/2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 19.10.2016 r. do 09.11.2016 r.

Ostateczny projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna wyłożono wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2016 r. do 09 listopada 2016 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 23 listopada 2016 r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/169/2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Jabłonna
Dla terenu położonego we wsi Jabłonna Majątek

Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę Nr XIII/80/2015 z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/46/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 19 czerwca 2007r.

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

Zasadność zmiany planu

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Jabłonna, Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 2007 w skali 1: 2 000 gdzie teren będący przedmiotem zmiany położony jest w kompleksie zabudowy zagrodowej, z wąskim paskiem wychodzącym na tereny upraw polowych. Powodem zmiany planu jest wniosek właścicieli gruntów o wyznaczenie w planie drogi dojazdowej do projektowanych działek siedliskowych.

Po dokonaniu analizy wniosku stwierdzono, że jego realizacja nie naruszy ustaleń obowiązującego studium i nie będzie wymagała zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z :

1. Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez zastosowanie zapisów planu jednolitych ze sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy.
2. Poszanowaniem walorów architektonicznych i krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmian planu
3. Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.

4. Tereny objęte opracowaniem nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ prawie w całości przeznaczone są na zabudowę zagrodową. Teren działek 192/18 i 192/19 przewidziany pod ciąg pieszo – jezdny, położony na gruntach klasy IIIa nie podlega wyłączeniu gdyż zgodnie z Art. 7 pkt 2a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2016 poz. 904) spełnia warunki do odstąpienia od wnioskowania o taką zgodę:
 - 1) Grunt objęty zmianą planu położony jest w ciągach zwartej zabudowy ukształtowanej wzdłuż istniejących dróg , przy zbiegu drogi gminnej i powiatowej
 - 2) Na terenie opracowania znajdują się 2 siedliska rolne, natomiast prawie ze wszystkich stron graniczy z terenami zabudowanymi
 - 3) Teren styka się z dwoma drogami publicznymi : gminną i powiatową
 - 4) Powierzchnia działek przewidzianych pod ciąg pieszo – jezdny wynosi 1 480 m² co nie przekracza 0,5 ha.

5. Na terenie opracowania zmian planu brak obiektów ochrony konserwatorskiej i odpowiednio stanowisk archeologicznych.

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

Zakres zmian

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005.

Teren objęty zmianą planu stanowi w całości własność prywatną. Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych które dzięki wyznaczeniu nowego dojazdu w korzystniejszy sposób zostaną podzielone na działki siedliskowe.

Wpływ zmian na budżet gminy

Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują obciążenia budżetu gminy tym bardziej, że nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg gminnych. Teren budowlany zaprojektowano jako obsługiwany ciągiem pieszo – jezdny należącym do właścicieli obsługiwanych działek. Zaprojektowane tereny jako zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. Ich zagospodarowanie nie spowoduje konieczności realizacji nowych, nie przewidywanych do tej pory odcinków sieci infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 4 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

Tok formalno - prawny

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

- 1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 19.10.2016 r. do 09.11.2016 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 23.11.2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

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

Wójt Gminy Jabłonna
mgr Magdalena Sałek