

U C H W A Ł A NR XXV/171/2016

RADY GMINY JABŁONNA

Z DNIA 28 GRUDNIA 2016 r.

opublikowana:

Dz.U. Woj. Lubelskiego

z 3 lutego 2017 poz. 525

**ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JABŁONNA**

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

- **GŁÓWNY PROJEKTANT**

mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk

mgr inż. Andrzej Adamiak

mgr inż. Dariusz Habdas

- prognoza skutków finansowych

Uchwała Nr XXV/171/2016
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/78/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 24 listopada 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr VII/44/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 kwietnia 2015. – na wniosek Wójta Gminy Jabłonna – Rada Gminy Jabłonna Uchwała co następuje:

Przepisy ogólne

§1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu , o której mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXII/136/2005 z dnia 29 czerwca 2005
2. Uchwała się zmianę, zwaną w dalszej części uchwały „planem”.
3. Przedmiotem zmiany planu jest ponowna zmiana treści ustaleń zawartych w:
 - a) Rozdziale III paragraf 19 punkt 4 dotyczącym zapisów szczegółowych dla zabudowy zagrodowej **MR** zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjętym Uchwałą Rady Gminy Jabłonna Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 z wyłączeniem obszarów objętych zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Jabłonna Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007 oraz XIX/136/2008 z dnia 12 grudnia 2008
4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:
 - 1) Załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna;
 - 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 2 Przedmiot zmiany Planu

§2

W uchwale Rady Gminy Jabłonna Nr VII/44/2015 z dnia 30 kwietnia 2015 r zmienia się treść §2 pkt 1. Nowe ustalenia dla tego punktu w §2 brzmią:

W uchwale Rady Gminy Jabłonna Nr XXIX/237/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Jabłonna Nr VII/46/2007 z dnia 19 czerwca 2007, oraz XIX/136/2008 z dnia 12 grudnia 2008 zmienia się treść:

1. §19 pkt 4. , który otrzymuje nowe brzmienie:

4.MR – Teren zabudowy zagrodowej.

1) *Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego układu przestrzennego wsi i nawiązanie formą projektowanej zabudowy do istniejącej , tradycyjnej, w następujących elementach:*

a. *w skali zabudowy – max. dwie kondygnacje + poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 12,0 m - nie dotyczy budynków istniejących, jeżeli są one wyższe*

b. *w formie i proporcji bryły budynków kształtować należy w nawiązaniu do tradycji lokalnych*

c. *pokrycie budynków dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° – 50°, z wyjątkiem sytuacji gdy warunek ten uniemożliwiłby zabudowę działki. Ustalenie dotyczy budynków mieszkalnych*

d. *zwartość układu zabudowy:*

- *minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek zagrodowych – 18,0m*

- *minimalna wielkość działki zagrodowej 1500 m² z dokładnością do -15%*

- *ze względu na konieczność podporządkowania zagospodarowania działek potrzebom produkcji rolnej odstępuje się od ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni zieleni oraz ilości miejsc parkingowo – garażowych.*

2) *Na terenach określonych jako zabudowa zagrodowa ustala się:*

a. *adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk, oraz rozbudowę istniejących obiektów, przy czym wszelka rozbudowa obiektów podporządkowana musi być zasadom określonym w niniejszym planie; w przypadku budynków istniejących przekraczających dopuszczone planem gabaryty, dla ich nowych części obowiązują zasady niniejszego planu; dopuszcza się pozostawienie części istniejących bez zmian gabarytów;*

b. *lokalizację nowych siedlisk rolniczych*

c. *lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki, oraz innych funkcji pod warunkiem, że są one związane bezpośrednio z obsługą produkcji rolnej i nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem*

- d. wyklucza się na terenie zabudowy zagrodowej lokalizację obiektów hodowlanych o liczbie jednostek przeliczeniowych wyższej niż 39 DJP oraz innych rodzajów działalności gospodarczej mogących znacząco oddziaływać na środowisko.*
- e. adaptuje się podziały na działki siedliskowe wykonane przed wejściem w życie niniejszej zmiany planu nawet jeżeli nie spełniają one kryteriów ustalonych obecnym opracowaniem.*
- 3) Na terenie siedlisk rolnych w obiektach mieszkalnych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich – przy czym wysokość budynków nie może mieć więcej niż 2 kondygnacje nadziemne*
- 4) Zakazuje się stosowanie wysokiego podpiwniczenia tj. powyżej 1,0 m ponad poziom otaczającego terenu w najniższym miejscu.*

§3

Pozostała treść uchwały pozostaje bez zmian

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§4

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

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna

§ 6

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

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna
Roman Dąbek

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXV/171 /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

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 2
do uchwały Nr XXV/171 /2016
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 28 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY JABŁONNA
w sprawie uchwalenia
ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
JABŁONNA

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, przy czym nie będą one większe niż dotychczas przewidywane na podstawie wcześniejszych ustaleń planistycznych.

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 terenów zabudowy zagrodowej MR

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.

Zmiana planu dotyczy tylko jego części tekstowej gdzie zmienia się zapisy regulujące sposób zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem - **RM**.

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 dokument opracowany dla całości obszaru gminy Jabłonna w roku 2002 w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako zmiana wcześniejszych opracowań planistycznych. Plan ten jako opracowany po roku 1994 zachował ważność, chociaż jego problematyka nie w pełni odpowiada obecnym potrzebom. Dla fragmentów terenu gminy w późniejszych latach wykonywane były zmiany tego planu. Niemniej dla większości obszaru gminy jest to podstawowy obowiązujący dokument planistyczny. Jest to plan opracowany w skali 1: 10 000. Powodem zmiany jego ustaleń są liczne wnioski o dostosowanie zapisów planu do istniejących uwarunkowań i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych. Po dokonaniu analizy wniosków stwierdzono, że ich realizacja nie naruszy spójności dotychczasowych ustaleń planistycznych dla obszaru całej gminy.

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 skoordynowane są z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co gwarantuje 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 nie zmieniają one rysunku planu, a co za tym idzie nie powodują wyznaczenia nowych terenów budowlanych.
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. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 zmianami zapisów planu stanowi w całości własność prywatną (działki zagrodowe należące do osób fizycznych). Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych na których od wielu lat trwa realizacja zagospodarowania w oparciu o zapisy kolejnych edycji zmian planów. Celem korekty zapisów planu dla terenów RM jest ich dostosowanie do istniejących sytuacji własnościowych i możliwości kształtowania zagospodarowania działek

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 ani sieci infrastruktury technicznej . Zaprojektowane tereny jako zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów 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 4 czerwca 2016 poz. 778 z późn. zm.) Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. O 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 1 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