

(Projekt)

Uchwała Nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia roku

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 – I etap

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 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 – I 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 – I 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 – I 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 – I 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 13;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 14;
 - 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 15.

§ 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 letniskowej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem ML,U,
 - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
 - 6) tereny zieleni, oznaczone symbolem ZP,
 - 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU,
 - 8) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone symbolem PG,
 - 9) tereny obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia fotowoltaiczna, oznaczone symbolem EN,
 - 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
 - 11) tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, oznaczone symbolem W,
 - 12) tereny dróg powiatowych, oznaczone symbolami KD-P(Z),
 - 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.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 lub położone poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny.

§ 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;
 - 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 budynkach;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które uzupełniają podstawową funkcję terenu;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;
 - 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 budynku obejmuje m.in. remont, modernizację i wszelkie prace niezbędne do korzystania z budynku zgodnie z jego dotychczasową funkcją;
 - 8) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 9) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury istniejących obiektów;
 - 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;
- 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 m²;
 - 12) 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;
 - 13) 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, zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami opadowymi;
 - 14) stromym dachu – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym od 12° i nie większym niż 45°.
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. W terenach, w których można realizować budynki, dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
8. 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 urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.
9. Tereny, dla których ustala się przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

10. 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.
11. 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. Zagospodarowanie terenów oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. 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, PLRW2000624549 Stoki, PLRW200062448 Sierotka 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.
8. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami 21RM, 22RU, 23RM, 26RM, 27RU, 28RM, 29RU oraz 30PG, położonych w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które pozwoli utrzymać walory parku krajobrazowego w stanie nie pogorszonym.
9. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami 1EN, 3RM, 4MN,U, 4KD-G(D), 5KD-P(Z), 9RU, 16U, 13KD-P(Z), 18MN, 61MN, 62R, 35KD-G(D), 72MN,U, 39KD-G(D), 73ML,U, 75ZP, 76W, 82U, 40KD-G(D), 41KDW, 42KD-G(D), 43KDW, 87MN, 49KD-P(Z), 89U, 90RU, 91RU, 92RU, 93RU, 94RU oraz 95RU, położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuja zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.
10. Dla terenów objętych planem miejscowym, oznaczonych symbolami 16U, 87MN, 49KD-P(Z), które w części wskazanej na załącznikach graficznych położone są w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych obowiązuja 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).

§ 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. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg nie mniejszych, niż wynikające z odrębnych przepisów.
3. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględnić kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym.

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

1. W obrębie terenu 82U w miejscowości Jabłonna-Majątek znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) oznaczony nr 1 budynek gospodarczy (d. stajnia), ob. magazyn w zespole folwarcznym na działce 285/2,
 - 2) oznaczony nr 2 budynek gospodarczy (d. obora), ob. magazyn w zespole folwarcznym na działce 285/2,
 - 3) oznaczony nr 3 magazyn spirytusu w zespole folwarcznym na działce 532/1,
 - 4) oznaczona nr 4 gorzelnia w zespole folwarcznym na działce 532/1.
2. Prowadzenie robót budowlanych przy obiektach wymienionych w ust. 1, figurujących w gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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.
4. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym 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 niepełnosprawnym, 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. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. W obrębie terenu 30PG występuje udokumentowane złożę piasków budowlanych „Chmiel I” (KN 17334), ustala się następujące zasady zagospodarowania tego złoża:
 - 1) wydobywanie kopaliny ze złoża należy prowadzić metodą odkrywkową;
 - 2) teren po zakończeniu eksploatacji podlega rekultywacji zgodnie z zasadami ustalonymi w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne;
 - 3) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania potencjalnych zagrożeń geotechnicznych (osuwisk) oraz oddziaływań ponadnormatywnych (emisji do powietrza i hałasu);
 - 4) wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie;
 - 5) odpady wydobywcze i przeróbcze utylizować i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują 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.

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

1. Podziału lub scalania i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami szczególnymi.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - 1) 900 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) 450 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 12 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 900 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenach oznaczonych symbolami U oraz MN,U;
 - 4) 1000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenie oznaczonym symbolem ML,U;
 - 5) 2000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m w terenach oznaczonych symbolami P; P,U; PG; EN.
3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°.
 4. W przypadku podziału nieruchomości należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
 - 1) 900 m² w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) 450 m² w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 900 m² w terenach oznaczonych symbolami U oraz MN,U;
 - 4) 1000 m² w terenie oznaczonym symbolem ML,U;
 - 5) 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami RM;
 - 6) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami RU; P; P,U; PG; EN.
 5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w ust. 4 pkt 5 i 6 o nie więcej niż 10%.
 6. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2, 4 i 5 dopuszczalne jest w związku z wydzieleniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
 7. 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.

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

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych planem należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się pasy techniczne pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 15 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.
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 technicznym.
4. Przy realizacji inwestycji w strefach kontrolowanych sieci gazowych należy uwzględnić warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.
5. W przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci gazowych ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w planie w strefach kontrolowanych sieci gazowych dla ich dotychczasowego przebiegu.
6. 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 ML,U – 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.
7. Zakazuje się na obszarach objętych planem miejscowym lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
8. Dla tych części terenów 21RM i 22RU które znajdują się w strefie od 50 do 150 metrów od cmentarzy obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

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

1. Ustala się przebieg następujących dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej terenów:
 - 1) drogi oznaczonej symbolem 41KDW, wyznaczonej na załączniku nr 10 w miejscowości Jabłonna-Majątek,
 - 2) drogi oznaczonej symbolem 43KDW, wyznaczonej na załączniku nr 10 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 drogi:
 - a) oznaczonej symbolem 41KDW – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) oznaczonej symbolem 43KDW – 6,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
3. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg gminnych:
 - 1) drogi oznaczonej symbolem 4KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 2 w miejscowości Czerniejów-Kolonia,
 - 2) drogi oznaczonej symbolem 35KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 8 w miejscowości Piotrków Pierwszy,
 - 3) drogi oznaczonej symbolem 39KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 9 w miejscowości Jabłonna Druga,
 - 4) drogi oznaczonej symbolem 40KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 10 w miejscowości Jabłonna-Majątek,
 - 5) drogi oznaczonej symbolem 42KD-G(D), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 10 w miejscowości Jabłonna-Majątek.
4. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 3 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe dróg gminnych jak dla klasy „D” (dojazdowa);
 - 2) szerokości pasów drogowych w części objętej planem miejscowym:
 - a) drogi 4KD-G(D) – 6,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) drogi 35KD-G(D) – 4,3 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) drogi 39KD-G(D) – 3,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) drogi 40KD-G(D) – 12,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) drogi 42KD-G(D) od 10,0 do 15,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników linii rozgraniczających w obrębie zakrętu i 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.
5. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg powiatowych:
 - 1) drogi oznaczonej symbolem 5KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 2 w miejscowości Czerniejów-Kolonia,
 - 2) drogi oznaczonej symbolem 13KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 4 w miejscowości Skrzynice Pierwsze,
 - 3) drogi oznaczonej symbolem 49KD-P(Z), wyznaczonej na załączniku graficznym nr 11 w miejscowości Tuszów.
6. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 5 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe dróg powiatowych jak dla klasy „Z” (zbiorcza);
 - 2) szerokości pasów drogowych w części objętej planem miejscowym:
 - a) drogi 5KD-P(Z) od 1,6 do 2,2 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) drogi 13KD-P(Z) od 1,0 do 1,9 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) drogi 49KD-P(Z) od 3,5 do 4,5 m, 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. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi

16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 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 wg 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 lub dla których brak jest technicznych możliwości podłączenia do istniejących wodociągów,
- 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:

- 1) 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 wewnątrzowych,
- 3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych,

- 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) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy,
 - 6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach planu,
 - 7) dla linii kablowych przewiduje się pasy techniczne o szerokości 1 m,
 - 8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem,
 - 9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia na obszarach zabudowy realizować w wykonaniu kablowym, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,
 - 10) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Telekomunikacja
- 1) 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 SZCZEGÓLWE

§ 16. Czerniejów.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1EN**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia fotowoltaiczna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zaplecze infrastruktury technicznej;
 - 3) granica strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej jest tożsama z wyznaczonym terenem EN;
 - 4) udział powierzchni paneli fotowoltaicznych maksymalnie do 85 % powierzchni terenu;
 - 5) w przypadku realizacji budynku administracyjno-socjalnego obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu od poziomu terenu,
 - b) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - c) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,0001 do 0,005,
 - 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - 8) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 9) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 10) przy budowie obiektów i urządzeń do wytwarzania energii, należy zastosować nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej za pośrednictwem dojazdu działkami o numerach ewidencyjnych 1806/6, 1806/9 i 1806/13 obręb Czerniejów;
 - 12) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 13) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Czerniejów – Kolonia.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN,U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej;
 - 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 5) 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 wielofunkcyjnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej;
 - 9) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
 - 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RM**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką, sieci i 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 i budowli rolniczych służących rolnictwu, dopuszczenie wiat, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych do funkcjonowania terenu, dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - 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 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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) 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;
 - 8) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
 - 11) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 12) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **9RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 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, realizacja zbiorników wodnych;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - 5) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 110 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego,
 - 6) zakazuje się lokalizowania budynków z funkcją mieszkalną;
 - 7) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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;
 - 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) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej;
 - 12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 14) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Skrzynice Pierwsze.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **16U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4, 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 oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - 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,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - 5) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 6) 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 podstawowego lub dopuszczalnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;

- 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg powiatowych oraz od strony rzeki;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z dróg powiatowych;
 - 10) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **18MN**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 13, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
 - 3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej, a także budynków usługowych;
 - 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - 5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 6) 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 podstawowego lub dopuszczalnego terenu, dopuszcza się rozbórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
 - 10) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Chmiel Pierwszy.

1. Dla terenu:

oznaczonego symbolem **21RM**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5,
oznaczonego symbolem **23RM**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5,
oznaczonego symbolem **26RM**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6,
oznaczonego symbolem **28RM**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6,
ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką, sieci i 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 i budowli rolniczych służących rolnictwu, dopuszczenie wiat, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych do funkcjonowania terenu, dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - 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 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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) 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;
 - 8) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 12 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
 - 10) w obrębie terenów 21RM, 26RM, 28RM obowiązuje w granicach własnej działki zapewnienie możliwości dojścia i dojazdu do zabudowy w terenie 22RU, 27RU i 29RU odpowiednio;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej;
 - 12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Dla terenu:
- oznaczonego symbolem **22RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5,
oznaczonego symbolem **27RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6,
oznaczonego symbolem **29RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6,
ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 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, realizacja zbiorników wodnych;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - 5) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 110 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego,
 - 6) zakazuje się lokalizowania budynków z funkcją mieszkalną;
 - 7) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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;
 - 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) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 10) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów 22RU, 27RU i 29RU z drogi powiatowej za pośrednictwem dojazdów zapewnionych odpowiednio w obrębie terenów 21RM, 26RM i 28RM;
 - 12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 14) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **30PG**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7 ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja złoża kopaliny;
 - 2) w ramach przeznaczenia ustalonego w pkt. 1 dopuszcza się:
 - a) odkrywkową eksploatację górnictwem – wydobywanie kopaliny ze złoża „Chmiel I”,
 - b) lokalizację urządzeń transportu górnictwa,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych obsługi kopalni i infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z funkcjonowaniem terenu,
 - d) odzysk wytworzonych odpadów i rekultywację terenu;
 - 3) eksploatacja złoża odbywać się będzie na podstawie koncesji na wydobycie kopaliny ze złoża, wydanej w trybie prawa geologicznego i górnictwa;
 - 4) eksploatację złoża należy prowadzić według zasad optymalnego wykorzystania udokumentowanych zasobów;
 - 5) w obrębie terenu obowiązuje ograniczenie w użytkowaniu terenu, tj. zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy dróg wewnętrznych oraz obiektów budowlanych pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kruszywa;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z wydobywaniem kopaliny ze złoża, rekultywacją terenu oraz nadzorem i obsługą kopalni przy zachowaniu wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 0,05,
 - d) wysokość zabudowy dla budynków i obiektów maksymalnie do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu; nie ogranicza się wysokości nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) geometria dachu: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, nie ustala się kształtu dachu;
 - 7) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 8) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej.

§ 20. Piotrków Pierwszy.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **62R**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojścia i dojazdy do terenów rolniczych;
 - 3) teren przeznacza się na uprawy rolne, ogrodnictwo;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków innych niż związane z lokalizacją infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
 - 6) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dojście i dojazd zapewniony w obrębie terenu 61MN.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **61MN**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;

- 3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej, a także budynków usługowych;
- 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
- 6) 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 podstawowego lub dopuszczalnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
- 10) w obrębie terenu należy zapewnić dojazd i dojście do terenu 62R;
- 11) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 12) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Jabłonna Druga.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **72MN,U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 9, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - 2) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej;
 - 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - 4) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 5) 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 wielofunkcyjnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony drogi wojewódzkiej i gminnej i 4 m od linii rozgraniczającej terenu od strony działki o numerze ewidencyjnym 181/3;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej lub z drogi gminnej;
 - 9) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
 - 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Jabłonna – Majątek.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **73ML,U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy usługowej służącej wyłącznie obsłudze turystyki (gastronomia, hotele itp.);
 - 2) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, budynków usługowych służących obsłudze turystyki oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej;
 - 3) zasady realizacji budynków rekreacji indywidualnej i usługowych:
 - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynków maksymalnie do 8 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - 4) towarzyszące parterowe budynki o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 6 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 5) 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 wielofunkcyjnego terenu, dopuszcza się rozbiorke budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na budynek rekreacji indywidualnej oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
 - 9) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 20% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
 - 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 11) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **75ZP**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10, ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny zieleni;
 - 2) urządzenie terenów zieleni (np. parki, zieleńce, klomby) lub pozostawienie terenu zieleni nieurządzonej, urządzeń rekreacji bez możliwości realizacji budynków;
 - 3) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe;
 - 4) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
 - 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 80% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **76W**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10, ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę;
 - 2) teren przeznaczony na lokalizację urządzeń ujmowania, uzdatniania i przesyłania wody;
 - 3) teren w granicach ogrodzenia stanowi strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w której obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z odrębnych przepisów;
 - 4) lokalizacja parterowych budynków związanych z eksploatacją ujęcia wody o wysokości do 7 metrów oraz z dachami nachylonymi pod kątem do 45°;
 - 5) należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
 - 8) maksymalny procent zabudowy działki do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
 - 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

10) dopuszcza się w terenie przebieg sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **82U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10, ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
 - 2) w obrębie terenu znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują zasady określone w § 9;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 4) obowiązuje zachowanie istniejącego przeznaczenia i zachowanie istniejącego układu,
 - 5) ustala się zakaz zmiany formy zabytkowych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym ich rozbudowy;
 - 6) ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów obiektów zabytkowych przy dopuszczeniu możliwości prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robot budowlanych polegających na remoncie i renowacji z jednoczesną ochroną zabytkowych cech budynków w zakresie kompozycji, cech wystroju, artykulacji zabytkowych elementów i detali architektonicznych;
 - 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach w ilości zaspokajającej potrzeby zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej w budynkach;
 - 8) plan nie dopuszcza lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących – nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
 - 10) nie ustala się maksymalnego procenta zabudowy działki oraz wskaźników intensywności zabudowy – obowiązuje zachowanie i pozostawienie gabarytów istniejącej zabudowy;
 - 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Tuszów.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **87MN**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 11, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
 - 3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej i gospodarczej, a także budynków usługowych;
 - 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 metrów,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrębie budynku;
 - 5) towarzyszące budynki usługowe oraz o funkcji garażowej i gospodarczej nie powinny przekraczać wysokości 9 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 6) 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 podstawowego lub dopuszczalnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej;
 - 10) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. Wierciszów.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **89U**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12, 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 oraz towarzyszących parterowych budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce, może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - 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,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - d) możliwość podpiwniczenia budynków, posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - 5) towarzyszące budynki o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej nie powinny przekraczać wysokości 12 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°;
 - 6) 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 podstawowego lub dopuszczalnego terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg gminnych oraz 4 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej;
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
 - 10) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu:
oznaczonego symbolem **90RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
oznaczonego symbolem **94RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, budynki gospodarczo-socjalne dla właściciela działki oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 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, realizacja zbiorników wodnych;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - 5) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego,
 - 6) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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;
 - 7) 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;
- 8) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
 - 11) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 12) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 13) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu:
- oznaczonego symbolem **91RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
oznaczonego symbolem **92RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
oznaczonego symbolem **93RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12,
ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, budynki gospodarczo-socjalne dla właściciela działki oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) realizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach rybackich, w tym m.in. budynków gospodarczych i gospodarczo-socjalnych, inwentarskich, magazynów, szklarni, garaży i wiat na sprzęt rolniczy i budowli rolniczych, obiektów i budowli do składowania i magazynowania płodów rolnych;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdy, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - 5) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego,
 - 6) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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;
 - 7) 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;
 - 8) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
 - 9) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy w obrębie terenów 92RU i 93RU;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 91RU – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
 - 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 91RU z drogi gminnej,
 - b) terenu 92RU poprzez dojeżdżania i dojazdy w granicach własnej działki od drogi gminnej lub za pośrednictwem istniejącego dojazdu działką o numerze ewidencyjnym 205/33,
 - c) terenu 93RU z drogi gminnej za pośrednictwem istniejącego dojazdu działką o numerze ewidencyjnym 205/33;
 - 12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
 - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 14) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **95RU**, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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, realizacja zbiorników wodnych;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, miejsc do parkowania, placów składowych i manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- 5) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 210 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego,
- 6) zakazuje się lokalizowania budynków z funkcją mieszkalną;
- 7) budynki nie powinny przekraczać wysokości 20 metrów i powinny mieć dachy o nachyleniu do 45°, 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;
- 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) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce na każdej działce budowlanej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej i 4 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25.

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; ML,U;
- 2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U; RU; PG; EN;
- 3) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 26.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) w odniesieniu do obszarów wyznaczonych na załącznikach graficznych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerem oraz symbolem literowym, tracą moc wszystkie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późn. zm,
- 2) zachowuje moc uchwała 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, zmieniona uchwałą Nr VII/58/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2019 r., w odniesieniu do obszarów nie objętych niniejszą uchwałą, dla których zatwierdzenie planu może nastąpić w II etapie.

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna**