UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY JABŁONNA
z dnia ……
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Jabłonna w granicach administracyjnych gminy Jabłonna, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętego uchwałą Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późn. zm., Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1
Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A.

§ 2
1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8. 1.9, 1.10. 1.11, 1.12, 1.13, 1.14 – rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu.

§ 3
1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego; adaptacja budynku obejmuje m.in. remont, modernizację i wszelkie prace niezbędne do korzystania z budynku zgodnie z jego dotychczasową funkcją;
   2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 12°;
   3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym lub równym od 12º i nie większym niż 45º;

4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia ta nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów niebędących budynkami i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
7) **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;
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje nie mniej niż 60% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają podstawową funkcję terenu i zajmują mniej niż 40% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;
10) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury istniejących obiektów;
11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu miejscowego w skali 1:1000, przedstawiony na mapach, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
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) **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;
15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, hotelarstwa, finansów i ubezpieczeń, targowisk, budownictwa, hurtowni, edukacji, ochrony zdrowia, obsługi komunikacji (w tym stacji obsługi pojazdów, diagnostycznych, myjni, za wyjątkiem stacji paliw i stacji demontażu pojazdów o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usług bytowych, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w

wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia z pasem technologicznym
   6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
   7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
   8) obszar ograniczeń w zabudowie;
   9) obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
   10) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
   11) stanowisko archeologiczne;
   12) obszar w granicach Czerniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   13) obszar w granicach Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego;
   14) obszar w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego;
   15) Ekologiczny System Obszarów Chronionych;
   16) strefa zieleni izolacyjnej;
   17) obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole”;
   18) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”.
2. Pozostałe umieszczone na rysunku planu elementy nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny, w tym:
   1) informacyjne oznaczenia obsługi komunikacyjnej poza obszarem planu;
   2) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
3. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obszary nie występują w granicach planu.

§ 5

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi przeznaczeniu podstawowemu określonemu w planie oraz numerami porządkowymi.
2. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi przecinkiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji przeznaczenia podstawowego odpowiadającego pierwszemu, drugiemu lub trzeciemu z symboli literowych, bądź wszystkich jednocześnie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji przeznaczenia podstawowego odpowiadającego pierwszemu z

symboli literowych oraz przeznaczenia dopuszczalnego odpowiadającego drugiemu z symboli literowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Oznaczenia cyfrowo-literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
   1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
   3) RM,U – teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz usługowej;
   4) MN,ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej;
   5) MN,U,ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zabudowy letniskowej;
   6) U – teren zabudowy usługowej;
   7) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   8) U,P – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
   9) PE – teren lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownia fotowoltaiczna wraz ze strefą ochronną;
   10) RM – teren zabudowy zagrodowej;
   11) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
   12) R – teren rolniczy;
   13) R/ZL – teren rolny do zalesienia;
   14) ZP/U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
   15) ZL – lasy;
   16) ZŁ – teren łąk;
   17) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   18) E,O – teren elektrowni słonecznej oraz selektywnej zbiórki odpadów;
   19) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
   20) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
   21) KDW – teren drogi wewnętrznej;
   22) KXL – teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub

bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną 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 i zmiany sposobu użytkowania 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 przepisami odrębnymi;
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:
   a) 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,
   b) wyznaczanie i urządzanie dojść i dojazdów 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 oraz zasady kształtowania 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) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) przy lokalizowaniu inwestycji w terenach objętych planem nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska;
5) zagospodarowanie terenów oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
6) dla terenów objętych planem położonych w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych obowiązują zasady:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz dopuszcza się ich modernizację,
   b) poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę wyznaczonymi w planie wyklucza się

lokalizację zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługi ruchu turystycznego (w szczególności takich jak: szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne);

7) zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakazuje się tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji;
8) poza obrysem istniejących i projektowanych budynków zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu;
9) dopuszcza się, z uwzględnieniem pkt 8, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji dróg oraz dojść i dojazdów do budynku;
10) zasady wymienione w pkt 7-9 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) cały obszar gminy Jabłonna położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”, w celu jego ochrony nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
2) tereny objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego (RW20000624653), Czerniejówka (RW20000624669), Giełczewka (RW2000062449), Stoki (RW200006245499) oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW200089 i PLGW200090, 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;
3) dla obszarów objętych planem położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wilczopole” obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
4) dla obszarów objętych planem położonych w granicach Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
5) dla obszarów objętych planem położonych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren 3-1.WS oraz cześć terenu 3-1.ZŁ znajdujące się w miejscowości Jabłonna-Majątek położone są w obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, w obrębie którego prowadzenie wszelkich robót budowlanych podlega uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obrębie terenu 3-1.U/MW w miejscowości Jabłonna-Majątek znajdują się następujące obiekty figurujący w gminnej ewidencji zabytków:
   a) nr 1 budynek gospodarczy (dawna stajnia), ob. magazyn w zespole folwarcznym położony na działce 285/2,
   b) nr 2 budynek gospodarczy (dawna obora), ob. magazyn w zespole folwarcznym położony na działce 285/2,
   c) nr 3 magazyn spirytusu w zespole folwarcznym położony na działce 532/1,
   d) nr 4 gorzelnia w zespole folwarcznym położony na działce 532/1;
3) prowadzenie robót budowlanych przy obiektach wymienionych w pkt 2, figurujących w gminnej ewidencji zabytków podlega uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nakazuje się adaptację obiektów wymienionych w pkt. 2 na funkcje zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
5) nakazuje się ochronę bryły i gabarytów obiektów wymienionych w pkt. 2 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;
6) zakazuje się zmiany formy zabytkowych obiektów wymienionych w pkt. 2, w tym ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy – poza dopuszczoną rozbudową magazynu spirytusu na zasadach określonych w pkt. 8;
7) zakazuje się lokalizacji odnawialnych źródeł energii na obiektach wymienionych w pkt. 2;
8) dopuszcza się adaptację budynku dawnego magazynu spirytusu bez prawa przebudowy i nadbudowy z możliwością jego rozbudowy wyłącznie w kierunku zachodnim na zasadzie realizacji nowej bryły skomunikowanej transparentnym łącznikiem; nowa kubatura nie może dominować nad zabytkowym budynkiem;
9) występujące w granicach planu stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków: AZP 80-81/11-2, AZP 80-81/12-3, AZP 80-82/1-1, AZP 81-81/7-7, AZP 81-81/15-9 objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
10) w obrębie stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 6 prowadzenie prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymaga zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych;
11) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przepuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
   a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
   b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
   c) zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Jabłonna;
12) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki podziału lub scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN ustala się:
- minimalną powierzchnie działki dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2,
- minimalną powierzchnie działki dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
- minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,
-minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,U ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 900 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM,U ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 1350 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,ML ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 1000 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,U,ML ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 1000 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 900 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: U/MW:
-minimalną powierzchnie działki: 1000 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

h) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U,P ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 2000 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°;

i) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 1350 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°,

j) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RU ustala się:
-minimalną powierzchnie działki: 1500 m^2,
-minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°;

3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod dojazdy lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości;
4) zachowują swoją ważność podziały działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały;

5) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym realizacja zabudowy na takiej nowo wydzielonej działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
3) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych planem należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
4) wydziela się pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii, w obrębie których zakazuje się:
   a) nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 metry wysokości,
   b) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
   c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
   d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem,
   e) w odniesieniu do hałd i nasypów zwiększać rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m;
5) wydzielone pasy technologiczne, o których mowa w pkt. 4 tracą ważność po skablowaniu lub likwidacji linii elektroenergetycznej;
6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: U/MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a w przypadku realizacji:
      - usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
      - usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
      - usług z kategorii szpitali, hospicjum – jak dla terenów szpitali poza miastem,
      - domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
      - pozostałych kategorii usług – nie ustala się,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN,ML, MN,U,ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych a w przypadku realizacji:

- usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- usług z kategorii szpitali, hospicjum – jak dla terenów szpitali poza miastem,
- domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
- pozostałych kategorii usług – nie ustala się,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: U przypadku realizacji:
- usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- usług z kategorii szpitali, hospicjum – jak dla terenów szpitali poza miastem,
- domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
- pozostałych kategorii usług – nie ustala się,

e) dla terenów oznaczonych symbolami: RM i RM,U – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

f) dla pozostałych terenów – nie ustala się;

7) dla tych terenów które znajdują się w strefie od 50 do 150 metrów od cmentarzy obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych, niezbędnych dla obsługi terenu;
2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe,
4) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
   a) nie mniej niż 1,5 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie letniskowej,
   d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
   e) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
   f) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

5) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż 1 na każde pełne 15 miejsc o których mowa w pkt. 4;
6) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych;
7) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez dojścia i dojazdy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na obszarze objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
   c) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
   d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zasady zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem zbiorczej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm oraz w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki,
   b) dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła zaopatrzenia w wodę, dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej i zlokalizowanej poza zasięgiem stref ochrony sanitarnej cmentarza;
3) zasady odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód deszczowych:
   a) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
   c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji (np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
   e) do odprowadzania ścieków komunalnych dopuszcza się sieć kanalizacyjną o przekroju nie mniejszym niż Ø90 mm;
4) zasady zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną;

5) zasady zaopatrzenia w gaz:
a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację,
c) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) ustala się przekrój sieci gazowej - nie mniej niż Ø25 mm,
e) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych;

6) zasady gospodarowania odpadami: ustala się postępowanie z odpadami (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

7) zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:
a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii,
b) dopuszcza się realizację nowych sieci elektroenergetycznych, stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych na całym obszarze objętym planem,
c) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
a) ustala się, że urządzenia wodociągowe muszą zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) ustala się, że drogi powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;
2) na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami:
1-1.MN, 1-2.MN,
2-1.MN, 2-2.MN, 2-3.MN, 2-4.MN, 2-5.MN, 2-6.MN, 2-7.MN, 2-8.MN, 2-9.MN, 2-10.MN,
3-1.MN, 3-2.MN,
4-1.MN,
6-1.MN,
8-1.MN, 8-2.MN, 8-3.MN, 8-4.MN, 8-5.MN, 8-6.MN, 8-7.MN, 8-8.MN, 8-9.MN, 8-10.MN, 8-11.MN,
9-1.MN, 9-2.MN, 9-3.MN,
10-1.MN, 10-2.MN, 10-3.MN, 10-4.MN, 10-5.MN, 10-6.MN, 10-7.MN, 10-8.MN, 10-9.MN, 10-10.MN,
11-1.MN, 11-2.MN,
13-1.MN,
14-1.MN, 14-2.MN, 14-3.MN, 14-4.MN, 14-5.MN, 14-6.MN, 14-7.MN, 14-8.MN, 14-9.MN, 14-10.MN, 14-11.MN, 14-12.MN, 14-13.MN, 14-14.MN, 14-15.MN, 14-16.MN, 14-17.MN, 14-18.MN, 14-19.MN, 14-20.MN, 14-21.MN, 14-22.MN, 14-23.MN,
ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
   6) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;
   7) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      b) budynków usługowych, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   8) kształt dachu: nie określa się;
   9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   10) pokrycie dachu: nie określa się;
   11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
      c) wymienione w lit. a i b powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury

technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 15

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** oznaczonych symbolami:
2-1.MN,U, 2-2.MN,U,
8-1.MN,U, 8-2.MN,U,
10-1.MN,U, 10-2.MN,U, 10-3.MN,U,
14-1.MN,U, 14-2.MN,U, 14-3.MN,U, 14-4.MN,U,
ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) na terenach oznaczonych symbolami 8-1.MN,U, 10-1.MN,U wyznaczone zostały obszary ograniczeń w zabudowie w obrębie których obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
   4) typ zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza;
   5) typ zabudowy dla zabudowy usługowej: wolnostojąca;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
   8) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      b) budynków, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   10) kształt dachu: nie określa się;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   12) pokrycie dachu: nie określa się;
   13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
      c) wymienione w lit. a i b powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 16

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** oznaczonych symbolami: **3-1.MN,U, 3-2.MN,U, 3-3.MN,U, 3-4.MN,U, 3-5.MN,U, 8-3.MN,U,** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza;
   4) typ zabudowy dla zabudowy usługowej: wolnostojąca;
   5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60%;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
   7) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,8;
   8) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 17,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
      b) budynków, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   9) kształt dachu: nie określa się;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   11) pokrycie dachu: nie określa się;
   12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: 900 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
      c) wymienione w lit. a i b powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 17

Dla **terenu zabudowy zagrodowej oraz usługowej** oznaczonego symbolem: **3-1.RM,U**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: : teren zabudowy zagrodowej, teren zabudowy usługowej (wyłącznie usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką).
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych, gospodarczych i budowli rolniczych służących rolnictwu, wiat, budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową oraz innych obiektów dla prowadzonej funkcji agroturystycznej;
   3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

4) typ zabudowy: wolnostojąca;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
7) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
   b) budynków inwentarskich, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 12,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych,
9) kształt dachu: nie określa się;
10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
11) pokrycie dachu: nie określa się;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1350 m^2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
13) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 18

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej** oznaczonego symbolem: **3-1.MN,ML**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy letniskowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy: wolnostojąca;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
   6) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
   7) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych lub letniskowych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
      b) budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   8) kształt dachu: nie określa się;
   9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   10) pokrycie dachu: nie określa się;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 19

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zabudowy letniskowej** oznaczonych symbolami:
1-1.MN,U,ML,
2-1.MN,U,ML, 2-2.MN,U,ML, 2-3.MN,U,ML,
8-1.MN,U,ML, 8-2.MN,U,ML, 8-3.MN,U,ML, 8-4.MN,U,ML, 8-5.MN,U,ML, 8-6.MN,U,ML, 8-7.MN,U,ML,
10-1.MN,U,ML,
ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy letniskowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy: wolnostojąca;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
   6) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
   7) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych, usługowych lub letniskowych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
      b) budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   8) kształt dachu: nie określa się;
   9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   10) pokrycie dachu: nie określa się;
   11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 20

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami: **2-1.U, 3-1.U, 14-1.U**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako uzupełnienie funkcji podstawowej;
   3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   4) typ zabudowy: nie określa się;
   5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
   7) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
   8) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków usługowych lub mieszkalnych położonych na terenach oznaczonych symbolami 2-1.U, 14-1.U: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      b) budynków usługowych lub mieszkalnych położonych na terenie oznaczonym symbolem 3-1.U: nie więcej niż 14,0 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, przy czym czwarta kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      c) budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 12,0 m;
   9) kształt dachu: nie określa się;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   11) pokrycie dachu: nie określa się;
   12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
   13) na terenie oznaczonym symbolem 3-1.U dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych zespołu pałacowo – parkowego położonego w miejscowości Jabłonna-Majątek.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 21

Dla **terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem: **3-1.U/MW**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy: wolnostojąca;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
   6) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;

7) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych lub mieszkalnych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
   b) budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 12,0 m;
8) kształt dachu: nie określa się;
9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, wyklucza się dachy płaskie;
10) pokrycie dachu: nie określa się;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
12) dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych zespołu pałacowo – parkowego położonego w miejscowości Jabłonna-Majątek oraz nie będą zakłócać ekspozycji obiektów figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jabłonna.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 22

Dla **terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem: **3-2.U/MW**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) typ zabudowy: wolnostojąca;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15%;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%;
   6) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3;
   7) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków usługowych lub mieszkalnych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
      b) budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
   8) kształt dachu: nie określa się;
   9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, wyklucza się dachy płaskie;
   10) pokrycie dachu: nie określa się;
   11) zabudowę należy kształtować w sposób nawiązujący do formy i gabarytów budynków stajni i obory z jednoczesnym zakazem realizacji jednej, zwartej kubatury;
   12) nakazuje się maksymalne poszanowanie istniejącego drzewostanu;
   13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w

celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

14) dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych zespołu pałacowo – parkowego położonego w miejscowości Jabłonna-Majątek oraz nie będą zakłócać ekspozycji obiektów figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Jabłonna.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 23

Dla **terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonego symbolem: **3-1.U,P**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokalizację usług z kategorii: zamieszkania zbiorowego, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, szpitali, hospicjum, domów opieki społecznej;
   2) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   3) dopuszcza się lokalizację parkingów;
   4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   5) typ zabudowy: nie określa się;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 80%;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;
   8) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,6;
   9) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych;
   10) kształt dachu: nie określa się;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   12) pokrycie dachu: nie określa się;
   13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 24

Dla **terenu lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownia fotowoltaiczna wraz ze strefą ochronną** oznaczonego symbolem: **14-1.PE**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownia fotowoltaiczna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: magazyny energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
2) strefa ochronna dla obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownia fotowoltaiczna zamyka się w granicach terenu oznaczonego symbolem 14-1.PE;
3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
4) typ zabudowy: nie określa się;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 90%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
7) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych;
9) kształt dachu: nie określa się;
10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
11) pokrycie dachu: nie określa się.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 25

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolami:
1-1.RM, 1-2.RM, 1-3.RM, 1-4.RM, 1-5.RM, 1-6.RM, 1-7.RM, 1-8.RM, 1-9.RM, 1-10.RM,
1-11.RM, 1-12.RM, 1-13.RM, 1-14.RM, 1-15.RM, 1-16.RM, 1-17.RM, 1-18.RM, 1-19.RM,
1-20.RM, 1-21.RM, 1-22.RM, 1-23.RM, 1-24.RM, 1-25.RM, 1-26.RM,
2-1.RM, 2-2.RM, 2-3.RM, 2-4.RM, 2-5.RM, 2-6.RM, 2-7.RM, 2-8.RM, 2-9.RM, 2-10.RM,
2-11.RM, 2-12.RM, 2-13.RM, 2-14.RM, 2-15.RM, 2-16.RM, 2-17.RM, 2-18.RM, 2-19.RM,
2-20.RM, 2-21.RM, 2-22.RM, 2-23.RM, 2-24.RM, 2-25.RM, 2-26.RM, 2-27.RM, 2-28.RM,
2-29.RM,
3-1.RM, 3-2.RM, 3-3.RM, 3-4.RM, 3-5.RM, 3-6.RM, 3-7.RM, 3-8.RM, 3-9.RM, 3-10.RM,
3-11.RM, 3-12.RM,
4-1.RM, 4-2.RM, 4-3.RM, 4-4.RM, 4-5.RM, 4-6.RM, 4-7.RM, 4-8.RM, 4-9.RM, 4-10.RM,
4-11.RM, 4-12.RM, 4-13.RM, 4-14.RM, 4-15.RM,
5-1.RM, 5-2.RM, 5-3.RM, 5-4.RM, 5-5.RM,
6-1.RM, 6-2.RM, 6-3.RM, 6-4.RM, 6-5.RM, 6-6.RM,
7-1.RM, 7-2.RM, 7-3.RM, 7-4.RM, 7-5.RM, 7-6.RM, 7-7.RM,
8-1.RM, 8-2.RM, 8-3.RM, 8-4.RM,
9-1.RM, 9-2.RM, 9-3.RM, 9-4.RM, 9-5.RM, 9-6.RM, 9-7.RM, 9-8.RM,
10-1.RM, 10-2.RM, 10-4.RM, 10-5.RM, 10-6.RM, 10-8.RM, 10-9.RM, 10-10.RM, 10-11.RM,
10-12.RM, 10-13.RM, 10-14.RM, 10-15.RM,
11-1.RM, 11-2.RM, 11-3.RM, 11-4.RM, 11-5.RM, 11-6.RM, 11-7.RM, 11-8.RM, 11-9.RM,
11-10.RM, 11-11.RM,
12-1.RM, 12-2.RM,
13-1.RM, 13-2.RM, 13-3.RM,
14-1.RM, 14-2.RM, 14-3.RM, 14-4.RM, 14-5.RM, 14-6.RM, 14-7.RM, 14-8.RM, 14-9.RM,
14-10.RM, 14-11.RM, 14-12.RM, 14-13.RM, 14-14.RM, 14-15.RM, 14-16.RM, 14-17.RM,
14-18.RM, 14-19.RM, 14-20.RM, 14-21.RM, 14-22.RM, 14-23.RM, 14-24.RM, 14-25.RM,
ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny usług agroturystyki, teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych, gospodarczych i budowli rolniczych służących rolnictwu, wiat, budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową oraz innych obiektów dla prowadzonej funkcji agroturystycznej;
   3) na terenie oznaczonym symbolem 10-8.RM wyznaczony został obszar ograniczeń w zabudowie w obrębie którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
   4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   5) typ zabudowy: nie określa się;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%;
   8) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      b) budynków inwentarskich, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 12,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych,
   10) kształt dachu: nie określa się;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   12) pokrycie dachu: nie określa się;
   13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1350 m^2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
   14) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 26

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolami: **10-3.RM, 10-7.RM,** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny usług agroturystyki, teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych,

gospodarczych i budowli rolniczych służących rolnictwu, wiat, budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową oraz innych obiektów dla prowadzonej funkcji agroturystycznej;

3) na terenie oznaczonym symbolem 10-3.RM wyznaczony został obszary ograniczeń w zabudowie w obrębie którego zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
4) na terenie oznaczonym symbolem 10-7.RM wyznaczony został obszar ograniczeń w zabudowie w obrębie którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
6) typ zabudowy: nie określa się;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%;
9) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;
10) maksymalna wysokość zabudowy:
    a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 8,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    b) budynków inwentarskich, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
11) kształt dachu: nie określa się;
12) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
13) pokrycie dachu: nie określa się;
14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1350 m^2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
15) zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego;
16) na terenie oznaczonym symbolem 10-3.RM dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych cmentarza wojennego z I wojny światowej w Tuszowie wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/1708;
17) na terenie oznaczonym symbolem 10-7.RM dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych zespołu dworsko – parkowego w Tuszowie (obecnie obręb Żabia Wola) wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/758.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 27

Dla **terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich** oznaczonych symbolami: **1-1.RU, 2-1.RU, 2-2.RU, 11-1.RU**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z obsługą produkcji rolnej, usługi turystyki w tym

agroturystyki.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, garażowych, magazynowych, gospodarczych i budowli rolniczych, wiat;
   3) na terenie oznaczonym symbolem 2-1.RU dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy;
   4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   5) typ zabudowy: nie określa się;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%;
   8) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
   9) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych lub usługowych: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
      b) budynków inwentarskich, garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 25,0 m;
   10) kształt dachu: nie określa się;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   12) pokrycie dachu: nie określa się;
   13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
   14) dla terenów oznaczonych symbolami 1-1.RU, 2-1.RU, 2-2.RU, zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego;
   15) dla tereny oznaczonego symbolem 11-1.RU, zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 210 DJP w obrębie terenu dla jednego gospodarstwa rolnego.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 28

Dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolami: **8-1.R, 11-1.R**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, teren upraw sadowniczych, teren upraw ogrodniczych.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojść i dojazdów;
   2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;
   3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu 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.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 29

Dla **terenu rolnego do zalesienia** oznaczonego symbolem: **10-1.R/ZL**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren rolny z docelowym przeznaczeniem pod zalesienie.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojść i dojazdów;
   2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 30

Dla **terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem: **3-1.ZP/U**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) zakazuje się lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej;
   3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   4) typ zabudowy: nie określa się;
   5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20%;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%;
   7) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4;
   8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m;
   9) kształt dachu: nie określa się;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   11) pokrycie dachu: nie określa się.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 31

Dla **lasów** oznaczonych symbolami: **8-1.ZL, 10-1.ZL, 10-2.ZL, 11-1.ZL**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
   2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 32

Dla **terenów łąk** oznaczonych symbolami: **3-1.ZŁ, 3-2.ZŁ, 4-1.ZŁ**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren łąk, teren pastwisk.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
   2) na terenach oznaczonych symbolami 3-1.ZŁ, 4-1.ZŁ dopuszcza się lokalizację zieleni rekreacyjnej i ozdobnej, placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
   3) na terenie oznaczonym symbolem 3-2.ZŁ dopuszcza się lokalizację zieleni rekreacyjnej i ozdobnej, placów zabaw, altan i wiat służących turystyce pieszej, rowerowej i konnej, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 33

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonego symbolem: **3-1.WS**, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją podstawową.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 34

Dla **terenu elektrowni słonecznej oraz selektywnej zbiórki odpadów** oznaczonych symbolami: **10-1.E,O,** ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
   2) typ zabudowy: nie określa się;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70%;
   4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 %;
   5) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
   6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;
   7) kształt dachu: nie określa się;
   8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
   9) pokrycie dachu: nie określa się.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 35

Dla **terenów dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczonych symbolami: **2-1.KDZ, 4-1.KDZ, 8-1.KDZ**, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 36

Dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczonych symbolami: **2-1.KDD, 2-2.KDD, 3-1.KDD, 3-2.KDD, 6-1.KDD, 8-1.KDD, 8-2.KDD, 9-1.KDD, 10-1.KDD, 10-2.KDD, 10-3.KDD, 10-4.KDD, 11-1.KDD, 11-2.KDD, 13-1.KDD, 14-1.KDD, 14-2.KDD, 14-3.KDD, 14-4.KDD**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 37

Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolami: **2-1.KDW, 9-1.KDW, 10-1.KDW, 10-2.KDW, 11-1.KDW, 14-1.KDW, 14-2.KDW, 14-3.KDW**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 38

Dla **terenów ciągów pieszo – jezdnych** oznaczonych symbolami: **2-1.KXL, 2-2.KXL, 2-3.KXL, 2-4.KXL, 3-1.KXL, 10-1.KXL, 10-2.KXL, 11-1.KXL**, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 12.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 39

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami: „MN”, „MN,U”, „RM,U”, „MN,ML”, „MN,U,ML”, „U”, „U/MW”, „U,P”, „PE”, „RM”, „RU”;
2) 1% – dla pozostałych terenów.

§ 40

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 41

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

Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna

…….

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY
RADY GMINY JABŁONNA
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Jabłonna w granicach administracyjnych gminy Jabłonna.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, przyjętego uchwałą Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późn. zm.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Obszar objęty projektem przedmiotowego planu obejmuje zarówno pojedyncze działki, jak i większe obszary znajdujące się w obrębach geodezyjnych: Chmiel Pierwszy, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów - Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna - Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice - Kolonia, Tuszów, Wierciszów, Wolnica. W dużej części są to tereny już zagospodarowane. W obszarze opracowania występują głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa oraz usługowo-produkcyjna. Przez część obszaru opracowania przebiegają linie elektroenergetyczne ze strefami bezpieczeństwa. Tereny funkcjonalne położone w obszarze projektu planu posiadają dostęp do dróg publicznych oraz położone są w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej.

W związku z wnioskami mieszkańców i inwestorów oraz realizacją zadań własnych gminy zaszła potrzeba sporządzenia planu zgodnego z aktualnymi potrzebami mieszkańców oraz zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszary, których granice zostały określone na załącznikach graficznych – rysunkach planu, dla których w treści uchwały zawarto ustalenia dotyczące poszczególnych terenów.

Projekt obejmuje obszary, które objęte są miejscowymi planami zagospodarowani przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym studium obszary objęte projektem planu położone są na terenach oznaczonych następującymi symbolami:

- M – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- M/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej,
- U – tereny usług komercyjnych i publicznych,
- U,M – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- U,P – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- P/PFW – tereny zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefa ochronną,
- E/O – tereny farm fotowoltaicznych,
- RU – tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej,
- RU/H – tereny produkcji rolnej z możliwością hodowli,
- R – tereny upraw rolnych,
- R/ZL – teren rolny z docelowym przeznaczeniem pod zalesienie,
- ZP – tereny zieleni parkowej
- ZP,U – tereny zieleni parkowej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej
- ZŁ – tereny łęgowe,
- ZL – tereny lasów i zadrzewień,
- WS – tereny wód powierzchniowych.

Zgodnie z zapisami studium wyznaczone funkcje dla wyżej wymienionych terenów oznaczają preferowany rodzaj zabudowy na danym terenie, dopuszcza się jednak wymienność ustalanych w planach miejscowych sposobów zagospodarowania w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz zabudowy produkcyjnej i usług.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z uwzględnieniem:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez nienaruszenie ustalonych w obowiązującym planie zapisów dotyczących m.in. stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu

mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W planie miejscowym poza terenami dróg publicznych nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wyznaczone na przedmiotowym obszarze w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a potrzeba ich realizacji nie wynika z przeznaczenia terenu;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono zapisy dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
   a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
   b) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych: w granicach niniejszego planu brak gruntów leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne; występują grunty rolne, dla których konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
   c) na obszarze planu nie występują: obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania; w obszarze planu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, takie jak: strefy bezpieczeństwa dla istniejących linii elektroenergetycznych,
   d) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), w którego zasięgu znajdują się obszary objęte planem miejscowym zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez ustalenia dotyczące:
   a) zasad ochrony obszarów wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych,
   b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;
5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,
b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walorami ekonomicznymi przestrzeni jest istniejąca zabudowa (mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna) infrastruktura techniczna (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna) oraz istniejące drogi publiczne. Ze względu na zakres obszarów objętych planem przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod budowę dróg oraz wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej i dróg. W prognozie wykazano również potencjalne dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej;
7) prawem własności, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
9) potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jabłonna zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków,

- wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta z dnia …….. r. oraz obwieszczeniem Wójta z dnia …….. r., można było składać do dnia …….. r.,

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od…….. r. do …….. r.,

- w trakcie trwania wyłożenia, w dniu …….. r. w Urzędzie Gminy Jabłonna zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- uwagi do projektu planu można było składać do dnia …….. r.,
- w określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło …….. pism z uwagami;

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych
- na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej,
- ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jabłonna;

12) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wskazane w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne i mieszkaniowe na terenie gminy wyrażone we wnioskach składanych przez właścicieli przedmiotowych nieruchomości.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Jabłonna, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy podjęła Uchwałę Nr XXXVI/277/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz

obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna.

W §3 pkt 2 ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna (przyjętego uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 sierpnia 2002 r.) wraz ze zmianą w części tekstowej (przyjętą uchwałą Nr XXV/171/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 grudnia 2016 r.). Sporządzenie przedmiotowego planu jest odpowiedzią na konieczność sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla terenów, dla których wskazano na ich częściową nieaktualność w zakresie obowiązujących przepisów, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe.

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie nieść za sobą pewne obciążenie dla budżetu gminy, jednak przyjęte w nim rozwiązania należy uznać za korzystne, ponieważ dzięki nim możliwa będzie realizacja zadań własnych gminy, zwłaszcza budowa dróg publicznych, a także zostaną stworzone narzędzia prawne umożliwiające zarówno realizację nowych inwestycji jak i zrównoważony rozwój gminy Jabłonna.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jabłonna celem uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna – etap A po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.