

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JASTKÓW – CZĘŚĆ I –**

**PROJEKT**

**SPORZĄDZIŁ:**

*WÓJT GMINY JASTKÓW  
PANIĘSZCZYŻNA UL. CHMIELOWA 3  
21-002 JASTKÓW*

**OPRACOWAŁ:**

*Zespół w składzie:  
mgr inż. arch. Katarzyna Święcicka - Brzozowska  
mgr inż. Paweł Piżło  
mgr Michał Pyra  
mgr inż. Łukasz Stęplewski  
mgr inż. Jakub Skowron  
mgr Rafał Kołtyś*

STYCZEŃ 2018

**UCHWAŁA NR ... / ... / ....**  
**Rady Gminy Jastków**  
**z dnia .. ..... 2017 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część I –  
obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów - Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II,  
Panieńszczyzna i Jastków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XXII/163/2012 Rady Gminy Jastków z dnia 21 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków w granicach administracyjnych gminy, zmienioną uchwałą nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Jastków z dnia 26 lutego 2016 r. Rada Gminy Jastków uchwała, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

**ROZDZIAŁ I**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część I – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów - Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część I – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów - Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków zwaną dalej “planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załączniki nr od 1.1 do 1.20).

**§ 2.**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (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, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20) będący integralną częścią uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4).

**§ 3.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) 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.
2. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:
    - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach planu.


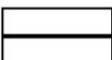

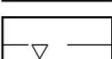



#### § 4.






1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z: ciągów liter odpowiadających nazwom miejscowości (**JÓZ** - Józefów - Pocięcha, **PIP** - Piotrawin I, **PID** - Piotrawin II, **PAN** - **Panieńszczyzna**, **JAS** - Jastków), numerów porządkowych rozpoczynających się w każdej z miejscowości od nr 1, myślników oraz liter odpowiadających kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie. (np.: JÓZ1-RM, JÓZ2-RM, ...)
2. **1, 2, 3, ...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MN, RM, U, ...** – część oznaczenia literowego terenów, określająca ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. W przypadku łączenia funkcji w ramach danego przeznaczenia terenu, np. MN/U zasady realizacji poszczególnych funkcji określa tekst planu.

#### § 5.








1. Oznaczenia graficzne ustaleń użyte w planie:

- 1) Oznaczenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
	nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach innych niż mieszkaniowe
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy lotniskowej
	tereny zabudowy zagrodowej

	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług
	tereny zabudowy usługowej
	teren usług sportu z obiektami towarzyszącymi
	teren usług motoryzacji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
	teren przemysłu, rzemiosła, składów i baz
	teren usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz
	teren lasu
	tereny wód otwartych
	tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych
	droga powiatowa - zbiorcza
	droga gminna - lokalna
	droga gminna - dojazdowa
	teren drogi wewnętrznej

2) Oznaczenia informacyjne:

	granica administracyjna gminy
	linia energetyczna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości
	linia energetyczna wysokiego napięcia ze strefą uciążliwości
	obsługa komunikacyjna
	informacyjne oznaczenia dróg wynikające z obowiązującego MPZP
	informacyjne oznaczenie drogi krajowej - ekspresowej
	stanowiska archeologiczne

2. Objaśnienia dotyczące treści mapy zasadniczej należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Przebieg linii określa się przez odczyt przebiegu osi z rysunku planu.

## § 6.

### 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **budynki istniejące** – to budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 2) **działka budowlana** – nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 3) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **kondygnacja** – pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią budynku. Kondygnacją jest także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mająca wysokość w świetle większą niż 2,0 m.  
Do pojęcia kondygnacji nie zalicza się nadbudówek ponad dachem, takich jak: maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;
- 5) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **miejsca do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowiska w garażach;
- 7) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego albo jego dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków – również nadbudowa;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się obiekty budowlane wraz ze wskazaną stroną tego ograniczenia; linia ta nie dotyczy:
  - a) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
  - b) zadaszeń nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m.
- 9) **nośnik reklamowy** – urządzenie reklamowe w materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – oświetloną, podświetloną lub nieoświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 10) **obiekty istniejące** – obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 11) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 12) **poddasze użytkowe** – przestrzeń pomiędzy stropem ostatniej kondygnacji a połącją dachową możliwą do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową lub inną, przy jednoczesnym spełnieniu przepisów odrębnych;
- 13) **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni balkonów, galerii, loggii, tarasów;

- 14) **powierzchnia szyldu** – powierzchnia najmniejszego prostokąta w który szyld można wpisać;
- 15) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane, instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: dźwigi, klatki schodowe, korytarze, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 16) **powierzchnia zabudowy** – to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany, szklarnie);
- 17) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **przeznaczenie dopuszczone** – przeznaczenie terenu, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym i stanowi nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy;
- 19) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy;
- 20) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowo-cyfrowym;
- 21) **przeznaczenie tymczasowe** – inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 22) **szyld** – zewnętrzny nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego na terenie działalność gospodarczą lub inną, zamocowany równolegle lub pod kątem do płaszczyzny ściany budynku, w którym działalność ta ma miejsce, lub wkomponowany w ogrodzenie przy wejściu na teren posesji;
- 23) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 24) **strefa** – obszar w planie, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
- 25) **uciążliwości** – ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi lub skutkujący pogorszeniem komfortu życia a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 26) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów związanych z działalnością gospodarczą, obejmującą: administrację, obsługę działalności gospodarczej, handel detaliczny, usługi organizacji politycznych, społecznych i religijnych, usługi turystyki, gastronomię, usługi i informatyczne i łączności, usługi badawczo-rozwojowe, usługi edukacyjne, usługi ochrony zdrowia, usługi sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, obsługę nieprodukcyjną związaną z konsumpcją indywidualną, w tym stacje obsługi samochodów i stacje paliw z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w przepisach niniejszej uchwały;
- 27) **usługi nieuciążliwe** – usługi spełniające wymogi ochrony środowiska dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i zgodnie z przepisami odrębnymi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 28) **usługi publiczne** – usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 29) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji

nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującej się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 30) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 31) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz zamknięte obiekty techniczne; pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak słupy, reklamy, maszty nadawcze, maszty odbiorcze itp.;
- 32) **zabudowa letniskowa** - należy przez to rozumieć jeden budynek rekreacji indywidualnej lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

1. Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się:
  - 1) przepisy ogólne zawarte w rozdziale I niniejszej uchwały;
  - 2) ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały;
  - 3) ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów wynikające ze stref polityki przestrzennej zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały;
  - 4) ustalenia zawarte na rysunku planu (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, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20).

## § 8.

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w skali 1:1000 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.

## § 9.

1. Dla wyznaczonych terenów oprócz ustaleń dotyczących warunków realizacji inwestycji zgodnych z jego przeznaczeniem, obowiązują łącznie warunki wynikające z zasad zagospodarowania terenów odnoszących się do całego planu.
2. W przypadku objęcia terenów wszystkimi rodzajami stref jednocześnie, dla terenów tych obowiązują wszystkie warunki zagospodarowania określone dla tych stref.
3. Warunki zagospodarowania zawierające zakazy lub ograniczenia dla danej strefy mają pierwszeństwo przed warunkami zawierającymi dozwolenia dla innej strefy obejmującej ten sam obszar.
4. Przepisy określające warunki obowiązujące w strefach polityki przestrzennej obejmujących dany teren mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi przeznaczenie dopuszczone dla tego terenu.

## § 10.

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:
  - 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
    - a) przeznaczenia podstawowego,
    - b) przeznaczenia dopuszczonego,
    - c) maksymalnej wysokości zabudowy,
    - d) liczby kondygnacji,
    - e) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
    - f) powierzchni zabudowy,
    - g) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
    - h) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
    - i) geometrii dachu,
    - j) pokrycia dachu,
    - k) obsługi komunikacyjnej;
  - 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych planie dla nowej zabudowy a jeżeli jest to niemożliwe, także pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
  - 3) na drogach publicznych oraz drogach wewnętrznych należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących powyżej 6 stanowisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w planie dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
  - 5) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

## § 11.

Wszelkie planowane obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## § 12.

Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w granicach planu są tereny dróg publicznych;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 3) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu,



przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury.

### **§ 13.**

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenu.

1. Tereny objęte planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu możliwe jest wprowadzenie przeznaczenia tymczasowego w formie:
  - 1) urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepyłacej,
  - 2) terenowych urządzeń sportowych i placów zabaw,
  - 3) urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
  - 4) ustawienia obiektów usług nieuciążliwych nie związanych trwale z gruntem w formie: kiosków, kramów, itp.

### **§ 14.**

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie:

1. 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.
2. Dopuszcza się korektę podziałów wewnętrznych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub ich części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

### **§ 15.**

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi istniejących i projektowanych ulic w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem drogi ekspresowej.
2. W pasie drogowym drogi ekspresowej możliwe są jedynie przejścia poprzeczne ciągów infrastruktury, ale po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
3. Lokalizację infrastruktury technicznej planowanej do umieszczenia w pasie drogowym i wzdłuż tego pasa należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
4. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 16.**

Dla wyznaczonych terenów ustala się następujące zasady obsługi inżynierskiej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci systemu wodociągowego gminy;
  - 2) dopuszcza się adaptację istniejących studni wyłączanych z czynnej eksploatacji na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;

- 4) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
  - 5) dopuszcza się na obszarach położonych poza zasięgiem gminnej sieci wodociągowej, wykorzystanie indywidualnych ujęć wód podziemnych.
2. Odprowadzanie ścieków:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej;
  - 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni – jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.
3. Odprowadzanie wód opadowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników ścieków deszczowych a po ich retencjonowaniu i podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu w ilości nie przekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg z wyłączeniem drogi ekspresowej;
  - 3) dla terenów biologicznie czynnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
  - 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek.
4. Gospodarowanie odpadami:
- 1) Obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jastków;
  - 2) Wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych;
  - 2) dopuszcza się na terenach położonych poza zasięgiem systemu ciepłowniczego korzystanie z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej.
6. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

- 3) przy urządzeniu terenów zieleni przestrzegać należy zasady, aby drzewa i krzewy były sadzone min. 2,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu, a ponadto należy zagwarantować pas eksploacyjny o szerokości 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) w którym nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
  - 4) pas terenu zajęty pod strefy kontrolowane – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, oraz z alternatywnych źródeł energii;
  - 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki;
  - 3) dla wyznaczonych funkcji terenów oprócz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń nie przewidzianych w planie w ilości niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników;
  - 4) w przypadku przyłączania do sieci elektroenergetycznej źródeł wytwórczych o dużych łącznych mocach wytwórczych gdzie miejscem rozgraniczenia własności instalacji i sieci będą urządzenia rozdzielni WN/SN dopuszcza się realizację linii i stacji WN/SN nie przewidzianych na rysunku planu;
  - 5) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi;
  - 6) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci;
  - 7) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technicznych o max. szerokości 1m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu;
  - 8) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z tymi drogami;
  - 9) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać wzdłuż pasów drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Ustala się budowę linii energetycznych poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów;
  - 10) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych;
  - 11) wyznacza się strefy bezpieczeństwa istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłączone spod zabudowy;
  - 12) strefy o których mowa w pkt. 11 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii energetycznych;
  - 13) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. Obsługa telekomunikacyjna:
- 1) przez koncesjonowanych operatorów, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
  - 2) zabrania się lokalizowania nowych napowietrznych linii telefonicznych;
  - 3) zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,

- b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

### § 17.

W planie zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wyjątek stanowią prace objęte zakresem inwestycji celu publicznego, lub takie, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu.

### § 18.

1. Zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ustala się realizację ogrodzeń poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg;
  - 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 30% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości ;
  - 3) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych;
  - 4) sposób realizacji ogrodzeń musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt.
2. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - 1) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad;
    - a) wyłącznie w formie tablic (z wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2m<sup>2</sup> umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
    - b) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
    - c) zakazuje się ze względu na bezpieczeństwo i estetykę , ustawiania reklam przy drogach międzynarodowych (podstawa: Załącznik II ust. VII pkt 4 Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego AGR).
3. W planie wyklucza się budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

## ROZDZIAŁ II

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

##### § 19.

1. W planie wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**” (MN), oznaczone symbolami: **PAN 28-MN, PAN 42-MN, JAS 4-MN, JAS 6-MN, JAS 7-MN, JAS 10-MN, JAS 11-MN, JAS 14-MN.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%;
  - 8) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z możliwością realizacji poddasza użytkowego w dachu (jako trzeciej kondygnacji nadziemnej);
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
  - 10) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
  - 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) pod zabudowę wolnostojącą – 1100 m<sup>2</sup>,
    - b) pod zabudowę bliźniaczą – 720 m<sup>2</sup> – dla 1 części bliźniaka,
  - 13) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek co najmniej odpowiednio:
    - a) pod zabudowę wolnostojącą – 16 m,
    - b) pod zabudowę bliźniaczą – 14 m,
  - 14) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich;
  - 15) zakazuje się podziałów działek bez zachowania odległości zabudowy istniejącej od granic nowo wydzielanych działek zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi położone poza granicami planu;
  - 3) ustala się urządzenie co najmniej 2 miejsc parkingowych na każdej działce budowlanej.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe;

##### § 20.

1. W planie wyznacza się „**teren zabudowy lotniskowej**” (ML), oznaczony symbolem: **JAS 24-ML.**
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa o charakterze lotniskowym;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) na działce dopuszcza się wzniesienie domu letniskowego i wolnostojącego garażu;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 60%;
  - 8) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z czego druga w poddaszu użytkowym;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;
  - 10) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
  - 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;
  - 13) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
  - 14) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi położone poza granicami planu;
    - 3) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 2 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu.
  4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) indywidualne ujęcia wody i urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do przepisów odrębnych – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie nieczystości;
    - 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich;
    - 3) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem na działce, dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub 1,5 m od granicy, pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

## § 21.

1. W planie wyznacza się „**tereny zabudowy zagrodowej**” (RM), oznaczone symbolami: **JÓZ 1-RM, JÓZ 2-RM, JÓZ 3-RM, JÓZ 4-RM, JÓZ 5-RM, JÓZ 6-RM, JÓZ 7-RM, JÓZ 8-RM, PIP 1-RM, PIP 2-RM, PIP 3-RM, PIP 4-RM, PIP 5-RM, PIP 7-RM, PIP 8-RM, PIP 9-RM, PIP 11-RM, PIP 12-RM, PIP 13-RM, PIP 14-RM, PIP 19-RM, PIP 20-RM, PID 1-RM, PID 2-RM, PID 3-RM, PAN 7-RM, PAN 8-RM, PAN 9-RM, PAN 10-RM, PAN 11-RM, PAN 12-RM, PAN 15-RM, PAN 16-RM, PAN 17-RM, PAN 18-RM, PAN 19-RM, PAN 20-RM, PAN 24-RM, PAN 25-RM, PAN 26-RM, PAN 27-RM, PAN 30-RM, PAN 31-RM, PAN 32-RM, PAN 34-RM, PAN 35-RM, PAN 36-RM, JAS 1-RM, JAS 2-RM, JAS 3-RM, JAS 13-RM, JAS 16-RM, JAS 17-RM, JAS 18-RM, JAS 19RM, JAS 20-RM, JAS 21-RM, JAS 22-RM, JAS 23-RM, JAS25-RM.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wolnostojąca z dopuszczeniem realizacji budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%;
  - 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 9) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
  - 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1350 m<sup>2</sup>;
  - 12) szerokość frontu nowo wydzielanych działek – co najmniej 18 m;
  - 13) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi położone poza granicami planu;
  - 3) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej;
  - 4) ustala się urządzenie co najmniej 2 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to miejsc parkowania dla sprzętu rolniczego.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) indywidualne ujęcia wody i urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do przepisów odrębnych – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie nieczystości;
  - 2) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem na działce, lokalizację budynków w granicy działki lub 1,5 m od granicy, pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej (nie dotyczy to odległości od dróg).

## § 22.

1. W planie wyznacza się „**teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług**” (MN/U), oznaczony symbolem **PAN 22-MN/U**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której towarzyszyć może realizacja obiektów dla różnych form usług nieuciążliwych;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%;
  - 8) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 10) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
  - 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>;
  - 13) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
  - 14) funkcja usługowa stanowić może do 45% programu zagospodarowania i może być realizowana w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnych budynkach – przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 15) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi położone poza granicami planu;
  - 3) ustala się urządzenie co najmniej 1 miejsca garażowo – parkingowego na 1 mieszkanie i 20 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 4) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w budynek mieszkalny;
  - 5) miejsca parkingowe należy zapewnić z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową;
  - 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

## § 23.

1. W planie wyznacza się „**tereny zabudowy usługowej**” (U), oznaczone symbolami: **PAN 13-U, PAN 21-U, PAN 37-U**.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług finansowych, usług bytowych, turystyki oraz pod usługi publiczne oświaty, kultury, kultu religijnego, zdrowia i ochrony socjalnej, sportu, administracji publicznej i gospodarczej, innych usług publicznych i innych usług komercyjnych bez możliwości realizacji obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki;
  - 7) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1350 m<sup>2</sup>;
  - 11) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
  - 12) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez drogi położone poza granicami planu;
  - 3) ustala się urządzenie co najmniej 1 miejsca garażowo – parkingowego na 20 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;



- 4) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w budynek usługowy;
  - 5) miejsca parkingowe należy zapewnić z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach do 45% udziału w programie (wg zasad zagospodarowania ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej).

#### § 24.

1. W planie wyznacza się „**teren usług sportu z obiektami towarzyszącymi**” (US/U/UT), oznaczony symbolem: **PAN 1-US/U/UT**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, usługi turystyki;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) usługi komercyjne z wyłączeniem stacji obsługi samochodów i stacji paliw,
    - b) tereny wód otwartych (zbiornik rekreacyjno - retencyjny),
    - c) urządzenia i instalacje techniczne zbiornika,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 ;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%;
  - 8) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>;
  - 12) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 50 m;
  - 13) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich;
  - 14) bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, ewentualnie realizację parkingów w sposób zorganizowany np. przez kilku inwestorów jako inwestycji wspólnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, przy zastosowaniu wskaźnika 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub w oparciu o indywidualny bilans potrzeb dla każdej funkcji i działki;
  - 15) miejsca parkingowe należy zapewnić z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 16) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
3. Obsługę działek budowlanych w zakresie komunikacji ustala się poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową.

#### § 25.

1. W planie wyznacza się „**teren usług motoryzacji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej**” (U/KS/MN), oznaczony symbolem: **PAN 41-U/KS/MN**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie obsługi motoryzacji - w tym stacje paliw płynnych i gazowych dworce i przystanki komunikacji zbiorowej, bazy transportowe oraz place postojowe;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%;
  - 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
  - 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>;
  - 11) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
  - 12) funkcja mieszkaniowa stanowić może do 30% programu zagospodarowania i może być realizowana w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnych budynkach – przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 13) zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg, określonym w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji ww. zabudowy w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
  - 14) zapewnienie ilości miejsc parkingowych – 1 miejsce na 20m<sup>2</sup> powierzchni usług;
  - 15) ustala się urządzenie co najmniej 2 miejsc parkingowych w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w budynek mieszkalny;
  - 16) miejsca parkingowe należy zapewnić z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 17) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi gminnej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza granicą planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG;
  - 2) zapewnienie placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową.

## § 26.

1. W planie wyznacza się „**teren przemysłu, rzemiosła, składów i baz**” (P), oznaczony symbolem: **PIP 15-P**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zakłady i urządzenia produkcji budowlanej a także pod składy, magazyny, hurtownie oraz wszelkiego rodzaju bazy i zaplecza techniczne;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%;
  - 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - 8) maksymalna wysokość budynków – 15,0 m jeśli nie jest uwarunkowana technologią produkcji;

- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 20 m;
  - 12) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wymóg utrzymania strefy uciążliwości w granicy własności;
  - 13) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz granic przyległych do dróg;
  - 14) zapewnienie minimalnych ilości miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych:
    - a) w liczbie 1 miejsce/3 zatrudnionych na 1 zmianie,
    - b) w liczbie 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych powyżej 15 ton na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zapewnienie placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji do wymagań rynku polegające na dopuszczeniu lokalizacji form działalności z pogranicza produkcji i usług nieuciążliwych, np. placówek laboratoryjno – badawczych, kontrolnych, instytutów naukowych, budynków administracyjno – biurowych, centrów logistycznych itp.;
  - 2) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również usług komercyjnych, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową, w ilości nie przekraczającej 45% programu podstawowego;
  - 3) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

## § 27.

1. W planie wyznacza się „**tereny usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz**” (U/P), oznaczone symbolami: **PIP 6-U/P, PIP 16-U/P, PAN 39-U/P**.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: pod wszelkiego rodzaju usługi komercyjne i publiczne z dopuszczeniem funkcji przemysłowej a także składów, magazynów i hurtowni;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 60%;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%;
  - 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - 8) maksymalna wysokość budynków – 15,0 m jeśli nie jest uwarunkowana technologią produkcji;
  - 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 20 m;
  - 12) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wymóg utrzymania strefy uciążliwości w granicy własności;

- 13) zapewnienie minimalnych ilości miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych:
  - a) w liczbie 1 miejsce/3 zatrudnionych na 1 zmianie,
  - b) w liczbie 3 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych powyżej 15 ton na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zapewnienie placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji do wymagań rynku polegające na dopuszczeniu lokalizacji form działalności z pogranicza produkcji i usług nieuciążliwych, np.: placówek laboratoryjno – badawczych, kontrolnych, instytutów naukowych , budynków administracyjno – biurowych , centrów logistycznych itp.;
  - 2) funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu realizacji funkcji docelowej z możliwością remontowania jedynie w zakresie poprawy standardu użytkowego;
  - 3) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową;
  - 4) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

#### § 28.

1. W planie wyznacza się „**teren lasu**” (ZL), oznaczony symbolem: **PIP 10-ZL**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów z możliwością do przystosowania dla funkcji parku leśnego;
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizacje niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: nie ustala się.

#### § 29.

1. W planie wyznacza się „**teren wód otwartych**” (WS), oznaczony symbolem: **PAN 2-WS**.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód otwartych (zbiornik rekreacyjno - retencyjny) i systemy rowów melioracyjnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: łąki, pastwiska, urządzenia i instalacje techniczne zbiornika rekreacyjno - retencyjnego;
  - 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem służących gospodarce wodnej;
  - 4) konieczność dbania o czystość wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń;
  - 5) nakazuje się dążenie do maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień kanałów.

### § 30.

1. W planie wyznacza się „**tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych**” (KXL), oznaczone symbolami: **PAN 29-KXL, PAN 38-KXL, JAS 12-KXL, JAS 15-KXL.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo – jezdnej;
  - 2) przebieg ciągów pieszo-jezdnych o szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających, przy czym szerokości indywidualne określone są na rysunku planu;
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną z urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

### § 31.

1. W planie wyznacza się teren „**droga powiatowa - zbiorcza**” (KDZ-P), oznaczony symbolem: **PAN 6-KDZ-P.**
2. Dla terenu o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga powiatowa klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15 m;
  - 4) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 5) remont i przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

### § 32.

1. W planie wyznacza się teren „**droga gminna - lokalna**” (KDL-G), oznaczony symbolem: **PAN 23-KDL-G.**
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12 m;
  - 4) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 5) remont i przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

### § 33.

1. W planie wyznacza się tereny „**drogi gminne - dojazdowe**” (KDD-G), oznaczone symbolami: **PIP 17-KDD-G, PIP 18-KDD-G, PAN 14-KDD-G.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) chodniki, ścieżki rowerowe;
    - b) miejsca postojowe;
    - c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla PIP 17-KDD-G: min. 12 m,
    - b) dla PIP 18-KDD-G i PAN 14-KDD-G: min. 10m;
  - 4) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 5) remont i przebudowę istniejących ogrodzeń położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

### § 34.

1. W planie wyznacza się „**tereny dróg wewnętrznych**” (KDW), oznaczone symbolami: **PAN 33-KDW, JAS 5-KDW, JAS 8-KDW, JAS 9-KDW.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) chodniki, ścieżki rowerowe;
    - b) miejsca postojowe;
    - c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8 m;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) nie dopuszcza się lokalizacji ogrodzeń na terenach KDW.

## ROZDZIAŁ III

### Zasady zagospodarowania terenów według stref obowiązujące na obszarze planu.

#### § 35.

1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanawia się strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). System współtworzą: dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 50 m od skraju lasu.”
  - 1) W granicach ESOCH obowiązują następujące zakazy:
    - a) odprowadzania ścieków do wód i gruntu w formie nieczyszczone,
    - b) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane,
    - c) nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin,
    - d) lokalizacji kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych oraz parkingów poza wyznaczonymi w planie,
    - e) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu lokalizowania,
    - f) wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzewisk zwierząt.
  - 2) Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tj. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się gospodarkę rolną oraz rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów obsługi tych urządzeń (szatnie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, ścieżki rowerowe, boiska itp.
  - 3) W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:
    - a) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej,
    - b) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią,
    - c) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie;
  - 4) Na obszarze objętym systemem preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym tak aby nie utrudniały one przewietrzania, oraz nie przysłaniały otwarc krajobrazowych i nie hamowały spływu wód wezbraniowych.
2. Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) obejmuje obszary określone na rysunku planu w granicach terenów: PAN 2-WS, PAN 6-KDZ-P, PIP 17-KDD-G i PIP 18-KDD-G.

#### § 36.

Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

1. w terenach MN, ML - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. w terenach U, MN/U, U/P, US/U/UT, U/KS/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
3. w terenach RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
4. w pozostałych terenach - nie określa się.

### **§ 37.**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w odniesieniu do zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1. wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru;
2. na badania o których mowa w ust. 1 należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
3. planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla ww. typów inwestycji;
4. Poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych i elektronicznych wymaga pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. w granicach całego obszaru objętego planem ustala się, że osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne, które odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, są obowiązane:
  - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 2) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Jastków.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 38.**

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, MN/U – 20%;
- 2) dla terenów: U, US/U/UT, U/KS/MN, P, U/P – 15%;
- 3) dla terenów: ML, RM, – 10%;
- 4) dla pozostałych terenów – 0,1%.

### **§ 39.**

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Jastków z dnia 12 grudnia 2000 roku oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków zatwierdzonego uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Jastków z dnia 2 marca 2007 r.

### **§ 40.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

### **§ 41.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i publikacji na stronie internetowej gminy Jastków.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Jastków