

**UCHWAŁA NR/...../2018
RADY GMINY JASTKÓW**

z dnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków
– część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płuszwowice,
Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 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 2018 r. poz. 1945*), 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:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płuszwowice, Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica 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 III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płuszwowice, Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załączniki nr od 1.1 do 1.19).

§ 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) będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

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 3).

§ 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 (TO - Tomaszowice, PŁO - Płouszowice, PŁOK - Płouszowice Kolonia, DĄB - Dąbrowica), numerów porządkowych rozpoczynających się w każdej z miejscowości od nr 1, myślników oraz liter odpowiadających kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie. (np.: TO1-RM, TO2-RM, TO3-U/MN, ...).



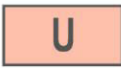





2. 1, 2, 3, ... (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.


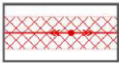







3. MN, RM, U, ... – część oznaczenia literowego terenów, określająca ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. W przypadku łączenia funkcji w ramach danego przeznaczenia terenu, np. U/MN zasady realizacji poszczególnych funkcji określa tekst planu.

§ 5.

1. Oznaczenia graficzne ustaleń użyte w planie:

	granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy usługowej
	tereny usług sportu
	tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny urządzeń elektroenergetycznych
	tereny trwałych użytków zielonych
	tereny zieleni naturalnej
	tereny wód otwartych
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych
	tereny drogi głównej - wojewódzkiej
	tereny dróg zbiorczych - powiatowych
	tereny dróg lokalnych - gminnych

	tereny dróg dojazdowych - gminnych
	napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV wraz z pasem technologicznym
	napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia ze strefą bezpieczeństwa
	stanowiska archeologiczne
	ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH)
	strefa ochrony sanitarnej cmentarza
	informacyjne oznaczenie granicy administracyjnej gminy
	informacyjne oznaczenie obsługi komunikacyjnej
	informacyjne oznaczenia dróg wynikające z obowiązującego MPZP
	zwymerowane odległości mierzone w metrach

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** – nieruchomość 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 najwyżej 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) **pas technologiczny** – obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii elektroenergetycznej;

12) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;

13) **poddasze użytkowe** – przestrzeń pomiędzy stropem ostatniej kondygnacji a połącją dachową możliwą do zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową lub inną, przy jednoczesnym spełnieniu przepisów odrębnych;

14) **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;

15) **powierzchnia szyldu** – powierzchnia najmniejszego prostokąta w który szyld można wpisać;

16) **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;

17) **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);

18) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

19) **przeznaczenie dopuszczone** – przeznaczenie terenu, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym i stanowi nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy;

20) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy;

21) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowo-cyfrowym;

22) **przeznaczenie tymczasowe** – inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;

23) **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;

24) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;

25) **strefa** – obszar w planie, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;

26) **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;

27) **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;

28) **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, a których ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

29) **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;

30) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego 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 najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującej się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

31) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;

32) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz zamknięte obiekty techniczne; pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak słupy, reklamy, maszty nadawcze, maszty odbiorcze itp.;

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)

§ 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 w 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 zaopatrzonych 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.

1. 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 współżycia 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 niepyłącej;
- 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. Parametry nowo wydzielanych działek znajdują się w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
2. 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.
2. Lokalizację infrastruktury technicznej planowanej do umieszczenia w pasie drogowym i wzdłuż tego pasa należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
3. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, 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 poza terenami znajdującymi się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;

3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych poza terenami znajdującymi się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;

4) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

5) na obszarach położonych poza zasięgiem gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych ujęć wód podziemnych poza terenami znajdującymi się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza.

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;

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;

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza a także z alternatywnych źródeł energii;

2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki;

3) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestorów projektowanej zabudowy;

4) 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;

5) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z tymi drogami;

6) 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 elektroenergetycznych 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;

7) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych;

8) wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 metrów, licząc po 25 metrów w obie strony od osi linii, w którym:

a) zakazuje się budowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,

c) niedopuszczalne jest tworzenie hałd oraz sadzenia roślinności wysokiej,

d) obowiązuje zapewnienie dostępu do napowietrznej linii elektroenergetycznej.

9) wyznacza się strefy bezpieczeństwa istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyłączone spod zabudowy;

10) strefy o których mowa w pkt. 8 i 9 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznych;

11) 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) zakazuje się lokalizowania nowych napowietrznych linii telefonicznych.

§ 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) 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 2m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,

b) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków.

3. W planie wyklucza się budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 19.

1. W planie wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**” (MN), oznaczone symbolami:

TO 8-MN;

PŁOK 9-MN, PŁOK 22-MN, PŁOK 26-MN, PŁOK 30-MN, PŁOK 36-MN, PŁOK 40-MN;

PŁOK 46-MN, PŁOK 47-MN;

DĄB 1-MN, DĄB 2-MN, DĄB 9-MN, DĄB 29-MN, DĄB 31-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 m²,

b) pod zabudowę bliźniaczą – 720 m² – 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;

16) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie określa się.

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 „**tereny zabudowy usługowej**” (U), oznaczone symbolami:

DĄB 26-U, DĄB 46-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 o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 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 m²;
- 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;
- 13) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie określa się.

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 m² 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).

§ 21.

1. W planie wyznacza się „**tereny usług sportu**” (US), oznaczone symbolami:

DĄB 24-US, DĄB 48-US.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, w tym urządzenia sportowo - rekreacyjne;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 5%;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 85%;
- 7) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – 4,0 m,
 - b) terenowych obiektów sportowych – 12 m
- 9) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²;
- 11) szerokość frontu nowo wydzielanych działek – nie ustala się;
- 12) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich;
- 13) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie określa się;
- 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 25m² 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. 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 oraz ciągi pieszo-jezdne.

§ 22.

1. W planie wyznacza się "tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" (U/MN), oznaczone symbolami:

TO 3-U/MN;

PŁOK 38-U/MN, PŁOK 45-U/MN;

DĄB 33-U/MN.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła i usługi publiczne pod obiekty: oświaty, kultury, kultu religijnego, zdrowia i ochrony socjalnej, sportu, administracji publicznej i gospodarczej;

2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%;

7) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

8) maksymalna wysokość zabudowy– 14,0 m;

9) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomemu 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 – 1000 m²;

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;

14) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie określa się;

15) dopuszcza się realizację funkcji usługowej samodzielnie;

16) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie i 20m² powierzchni użytkowej;
- 5) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w budynek mieszkalny;
- 6) 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;

§ 23.

1. W planie wyznacza się „**tereny zabudowy zagrodowej**” (RM), oznaczone symbolami:

TO 1-RM, TO 2-RM, TO 6-RM, TO 9-RM, TO 10-RM, TO 12-RM, TO 13-RM, TO 14-RM, TO 17-RM, TO 18-RM;

PŁO 2-RM, PŁO 3-RM, PŁO 4-RM, PŁO 5-RM, PŁO 6-RM, PŁO 7-RM, PŁO 9-RM, PŁO 11-RM, PŁO 12-RM,

PŁOK 1-RM, PŁOK 2-RM, PŁOK 3-RM, PŁOK 5-RM, PŁOK 6-RM, PŁOK 10-RM, PŁOK 12-RM, PŁOK 14-RM, PŁOK 16-RM, PŁOK 17-RM, PŁOK 18-RM, PŁOK 31-RM, PŁOK 33-RM, PŁOK 37-RM, PŁOK 39-RM, PŁOK 43-RM, PŁOK 48-RM;

DĄB 4-RM, DĄB 5-RM, DĄB 7-RM, DĄB 13-RM, DĄB 15-RM, DĄB 16-RM, DĄB 18-RM, DĄB 20-RM, DĄB 32-RM, DĄB 37-RM, DĄB 40-RM, DĄB 42-RM, DĄB 44-RM, DĄB 53-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 m²;

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;

14) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie określa się.

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).

§ 24.

1. W planie wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetycznych**” (E), oznaczone symbolami:

TO 15-E;

PŁOK 4-E;

DĄB 34-E.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – nie określa się;
- 5) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25.

1. W planie wyznacza się „**tereny trwałych użytków zielonych**” (ZŁ), oznaczone symbolami:

PŁO 10-ZŁ;

PŁOK 23-ZŁ;

DĄB 22-ZŁ, DĄB 23-ZŁ, DĄB 49-ZŁ.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska;
- 2) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby;
- 3) maksymalne zachowanie istniejących zbiorowisk roślinnych;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych
- 5) wykorzystanie istniejących ciągów komunikacyjnych (wydeptów, dróg gruntowych) do realizacji bądź kontynuacji ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych o funkcji rekreacyjnej;
- 6) dopuszczenie lokalizowania niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej – w przypadku braku przestrzennych możliwości ich innego trasowania lub innej lokalizacji po uprzednim spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 26.

1. W planie wyznacza się „**tereny zieleni naturalnej**” (ZN), oznaczone symbolami:

DĄB 6-ZN, DĄB 10-ZN, DĄB 12-ZN.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, nieużytki, zadrzewienia;
- 2) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby;
- 3) maksymalne zachowanie istniejących zbiorowisk roślinnych;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

§ 27.

1. W planie wyznacza się „**tereny wód otwartych**” (WS), oznaczone symbolami:

PŁO 13-WS;

PŁOK 21-WS;

DĄB 21-WS, DĄB 50-WS.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody otwarte i systemy rowów melioracyjnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: łąki, pastwiska.
- 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.

§ 28.

1. W planie wyznacza się „**tereny dróg wewnętrznych**” (KDW), oznaczone symbolami:

PŁO 1-KDW, PŁO 8-KDW;

PŁOK 8-KDW, PŁOK 34-KDW, PŁOK 42-KDW, PŁOK 44-KDW;

**DĄB 38-KDW, DĄB 41-KDW, DĄB 43-KDW, DĄB 45-KDW, DĄB 51-KDW, DĄB 52-KDW,
DĄB 54-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.

§ 29.

1. W planie wyznacza się „**tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych**” (KXL), oznaczone symbolami:

PŁOK 27-KXL, PŁOK 35-KXL, PŁOK 41-KXL;

DĄB 11-KXL, DĄB 25-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.

§ 30.

1. W planie wyznacza się „**tereny drogi głównej - wojewódzkiej**” (KDG-W), oznaczone symbolami:

PŁOK 11-KDG-W, PŁOK 32-KDG-W;

DĄB 35-KDG-W, DĄB 39-KDG-W.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka klasy głównej;
- 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. 25 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;

§ 31.

1. W planie wyznacza się „**tereny dróg zbiorczych - powiatowych**” (KDZ-P), oznaczone symbolami:

TO 5-KDZ-P;

DĄB 19-KDZ-P.

2. Dla terenów 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 „**tereny dróg lokalnych - gminnych**” (KDL-G), oznaczone symbolami:

PŁOK 13-KDL-G, PŁOK 15-KDL-G, PŁOK 25-KDL-G.

2. Dla terenów o których 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 dróg dojazdowych - gminnych**” (KDD-G), oznaczone symbolami:

TO 4-KDD-G, TO 7-KDD-G, TO 11-KDD-G, TO 16-KDD-G;

PŁO 14-KDD-G, PŁO 15-KDD-G;

PŁOK 7-KDD-G, PŁOK 20-KDD-G, PŁOK 28-KDD-G;

**DĄB 3-KDD-G, DĄB 8-KDD-G, DĄB 14-KDD-G, DĄB 17-KDD-G, DĄB 27-KDD-G,
DĄB 28-KDD-G, DĄB 30-KDD-G, DĄB 36-KDD-G, DĄB 47-KDD-G, DĄB 55-KDD-G, DĄB
56-KDD-G, DĄB 57-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: min. 10 m;

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.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów według stref obowiązujące na obszarze planu

§ 34.

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.

2. W granicach ESOCH obowiązują następujące zakazy:

- 1) odprowadzania ścieków do wód i gruntu w formie nieoczyszczonej;
- 2) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, które winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane;
- 3) tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin;
- 4) lokalizacji kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych oraz parkingów poza wyznaczonymi w planie;
- 5) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu lokalizowania;
- 6) wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt.

3. 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).

4. W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
- 2) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią;
- 3) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

5. 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.

6. Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) obejmuje obszary określone na rysunku planu w granicach terenów: PŁOK 21-WS, PŁOK 23-ZŁ, DĄB 6-ZN, DĄB 7-RM, DĄB 8-KDD-G, DĄB 9-MN, DĄB 10-ZN, DĄB 11-KXL, DĄB 12-ZN, DĄB 17-KDD-G, DĄB 19-KDZ-P, DĄB 21-WS, DĄB 22-ZŁ, DĄB 23-ZŁ, DĄB 24-US, DĄB 25-KXL, DĄB 26-U, DĄB 48-US, DĄB 49-ZŁ, DĄB 50-WS, DĄB 51-KDW, DĄB 56-KDD-G.

§ 35.

W strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 metrów, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji związanych z zabudową mieszkaniową, produkcją, przechowywaniem, bądź podawaniem żywności oraz zakaz lokalizacji miejsc poboru wody (studzien) z przeznaczeniem do picia i dla potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren położony w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza musi posiadać sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody położone na tym terenie muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

§ 36.

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

- 1) w terenach MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w terenach U, U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z wyjątkiem realizacji usług z zakresu oświaty i wychowania, dla których ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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 4.

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, U/MN – 20%;

2) dla terenów: U – 15%;

3) dla terenów: 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

**UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY JASTKÓW**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych:
Tomaszowice, Płuszwowice, Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica**

Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z zasadami i trybem uregulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Rada Gminy Jastków Uchwałą Nr XXII/163/2012 z dnia 21 grudnia 2012 r., wraz ze zmianą tej uchwały, podjętej Uchwałą Nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Jastków z dnia 26 lutego 2016 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płuszwowice, Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica. W związku z wnioskami mieszkańców i inwestorów oraz realizacją zadań własnych gminy zaszła potrzeba uchwalenia zmiany planu uwzględniającego aktualne potrzeby mieszkańców oraz zamierzenia inwestycyjne gminy.

Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszary położone w następujących obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płuszwowice, Płuszwowice Kolonia, Dąbrowica, przedstawione na załącznikach graficznych (załączniki nr od 1.1 do 1.19). Ustalenia projektu planu, po zmianie, dla terenów w granicach określonych ww. obszarów zawarte są w treści projektu uchwały.

Projekt zmiany 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r.

Projekt przedmiotowej zmiany 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, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), 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 2017 r., poz. 1405 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 ww. przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Jastków z dnia 12 grudnia 2000 roku oraz zmiany planu zatwierdzonej Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Jastków z dnia 2 marca 2007 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami 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 zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dla obszarów objętych zmianą związane z wymaganiami ładu przestrzennego w tym: zmiany linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad podziału terenów na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz *zasad kształtowania przestrzeni publicznych*;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad i warunków sytuowania nośników reklamowych i szyldów oraz realizacji ogrodzeń;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez nienaruszenie ustaleń dotyczących ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ustalenia dotyczące zakazów i dopuszczeń w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

W ramach sporządzania zmiany planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Kwestia ochrony gruntów leśnych została pominięta w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez *ustalenia dotyczące zasad ochrony stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru zmiany planu. 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 potrzebami osób niepełnosprawnych:**
 - poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia;
 - poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych szczególnie na terenach przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym oraz realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych.

Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych zmianą planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczą one z istniejącą zabudową zagrodową, mieszkaniową, usługową i produkcyjną, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Tereny przeznaczone w planie pod nową zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, sprzedaży gruntów komunalnych i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia przedmiotowej zmiany planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne oraz realizacją dróg. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu Gminy;*
- 7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli poszczególnych działek;
- 8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **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;

10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

- po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jastków zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego można było składać zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Jastków z dnia 14 stycznia 2013 r.
- *projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2018 r. do r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia ... r. W określonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło pism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jastków. W całości uwzględniono uwag, częściowo uwzględniono uwag, zaś uwag zostało nieuwzględnionych w całości.*
- *Przyjęcie uwag spowodowało konieczność skierowania projektu planu do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od r. do ... r. W trakcie trwania drugiego wyłożenia, w dniu ... r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia .. r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.*

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jastków;*

12) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalono w zmianie planu poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci gminnego systemu wodociągowego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości

objętych zmianą planu miejscowego, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu zawarte w projekcie zmiany planu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków i zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

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

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto 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 ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Jastków w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastków oraz aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, podjęła uchwałę Nr XL/287/2017 z dnia 15 grudnia 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

W przedmiotowej uchwale uznano częściową nieaktualność w zakresie wymogów formalno-prawnych oraz kierunków polityki przestrzennej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Jastków z dnia 12 grudnia 2000 roku *oraz zmiany planu zatwierdzonej Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Jastków z dnia 2 marca 2007 r.* Zgodnie z § 3 ww. uchwały Rada Gminy Jastków postanowiła, w miarę możliwości finansowych Gminy, podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płouszowice, Płouszowice Kolonia, Dąbrowica nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z: wykupem terenów pod cele publiczne w wysokości zł oraz budową dróg publicznych w wysokości zł. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia zmiany planu miejscowego wykazała potencjalne dochody budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości zł, opłaty planistycznej w wysokości zł oraz z ewentualnej sprzedaży gruntów w wysokości zł. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą miały korzystny wpływ na budżet gminy.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płouszowice, Płouszowice Kolonia, Dąbrowica spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jastków do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część III – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Tomaszowice, Płouszowice, Płouszowice Kolonia, Dąbrowica po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.