

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

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla terenów  
położonych w obrębach ewidencyjnych Barak, Jastków, Płuszwowice Kolonia, Snopków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/242/2021 Rady Gminy Jastków z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Barak, Jastków, Płuszwowice Kolonia, Snopków, **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Barak, Jastków, Płuszwowice Kolonia, Snopków 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. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastków ze zm.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Barak, Jastków, Płuszwowice Kolonia, Snopków w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5) - zwany dalej planem.

**§ 2.**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5);
  - 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);
  - 4) dane przestrzenne aktu (załącznik nr 4).

**§ 3.**

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **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;

- 2) **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, odprowadzania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 3) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowisko w garażu;
  - 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy:
    - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, rynien, rur spustowych, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
    - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 6) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 7) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
  - 8) **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;
  - 9) **powierzchnia zabudowy** - 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. szklarnie, altany);
  - 10) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
-

- 11) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
  - 12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
  - 13) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy;
  - 14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 15) **urządzenia sportowo - rekreacyjne** – urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska, bieżnie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, itp.;
  - 16) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 17) **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;
  - 18) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym 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.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4.

1. Na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:
  - 1) **BA, JAS, PŁOK, SNO** – oznacza ciąg liter odpowiadający nazwie miejscowości;
  - 2) **1, 2, ...** (cyfry arabskie) – oznacza numer porządkowy terenu;
  - 3) **MN/U, U/MN, ...** – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbol cyfrowo-literowy terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Snopkowie wpisanego do rejestru zabytków;
  - 7) strefa ochrony ekspozycji dawnego folwarku;
  - 8) historyczna oś widokowa;
  - 9) strefy wydzielen wewnątrznych;
  - 10) udokumentowane złoż surowca ilastego ceramiki budowlanej „Dębówka” (id 1216);
  - 11) ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH).
3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu oznaczenia nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## § 5

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług, oznaczony symbolem: **PŁOK 1-MN/U**
- 2) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **JAS 1-U/MN, SNO 3-U/MN;**
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **SNO 1-U;**
- 4) teren usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz, oznaczony symbolem: **BA 1-UC/P;**
- 5) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem: **SNO 2-ZP.**

## § 6.

### 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;

- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
  - 5) nakazuje się uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**
- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami **PŁOK 1-MN/U, JAS 1-U/MN, SNO 3-U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych a w przypadku realizacji:
      - usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
      - usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
      - domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
      - pozostałych kategorii usług – nie ustala się,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem: **SNO 1-U** w przypadku realizacji:
      - usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
      - usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
      - domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
      - pozostałych kategorii usług – nie ustala się,
    - c) dla pozostałych terenów - nie ustala się;
  - 4) w granicach objętych ekologicznym systemem obszarów chronionych (ESOCH) zakazuje się:
    - a) lokalizowania nowych form zabudowy kubaturowej;
    - b) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do suchych dolin;
    - c) lokalizacji kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych i parkingów.
3. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
-

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków – zespół pałacowo – parkowy w Snopkowie (A528), w granicach której:
    - a) dopuszcza się przekształcenia mające na celu rewaloryzację fragmentu zespołu,
    - b) na prowadzenie wszelkich działań należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony ekspozycji dawnego folwarku, obejmującą otulinę zespołu pałacowo –parkowego w Snopkowie, w granicach której:
    - a) nowe zagospodarowanie powinno zachowywać historyczne powiązania widokowo-przestrzenne,
    - b) zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze konkurującej i przesłaniającej zabytek,
    - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą do zabytkowych budynków oraz być realizowana w nawiązaniu do historycznych rozwiązań materiałowych,
    - d) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) na rysunku planu wyznacza się historyczną oś widokową określającą powiązanie między budynkiem pałacu a miejscem lokalizacji obecnie nieistniejących budynków spichlerza i stodoły, w odniesieniu do której:
    - a) dopuszcza się odbudowę budynku spichlerza i stodoły lub budynku nawiązującego do ich stylu,
    - b) obowiązuje zakaz wprowadzania wzdłuż jej przebiegu elementów zagospodarowania mogących zakłócić relacje widokowe;
  - 4) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ich ochrony;
  - 5) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
    - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
    - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
    - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to niemożliwe – Wójta Gminy Jastków.
  4. Dla terenów znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi” obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.
  5. Wskazuje się na rysunku planu złożę surowca ilastego ceramiki budowlanej „Dębówka” (id 1261) w granicach, którego obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.
  6. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), który objęty jest ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary przestrzeni publicznej, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów
-

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie ustala się sposobu ich zagospodarowania.

8. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PŁOK 1-MN/U**:
    - powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż 16 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - b) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **JAS 1-U/MN**:
    - powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - c) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **SNO 3-U/MN**:
    - powierzchnia działki: nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - d) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **SNO 1-U**:
    - powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - e) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **BA 1-UC/P**:
    - powierzchnia działki: nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

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

---

- 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
10. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, dla budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - c) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych dla terenu usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz;
  - 2) na terenach, na których ustalono, bądź dopuszczono przeznaczenie usługowe oraz na terenie usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz ustala się zapewnienie dodatkowo co najmniej 1 miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc;
  - 3) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanej w obszarze objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę:** ustala się zaopatrzenie za pośrednictwem sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia.
13. W zakresie zasad **odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**
- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
  - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem oraz możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
-



- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
14. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji lub inne paliwa pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających dopuszczone standardy emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.
16. W zakresie **gospodarowania odpadami**:
- 1) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
  - 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
17. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
  - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych;
  - 3) wyznacza się pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), wyłączone spod zabudowy;
  - 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 3 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej;
  - 5) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.
18. Zasady obsługi w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
-

- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

## § 7.

1. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług** oznaczonych symbolami **PŁOK 1-MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, garaży, obiektów zaplecza technicznego, dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej- nie więcej niż 12 m,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 9 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) pokrycie dachu: nie ustala się;
- 11) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 6 ust. 10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **PŁOK 1-MN/U** z drogi publicznej wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18.

---

## § 8.

1. Dla **terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **JAS 1-U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, garaży, obiektów zaplecza technicznego, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej- nie więcej niż 12 m,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 9 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) pokrycie dachu: nie ustala się;
- 11) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 6 ust. 10;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

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

- a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **JAS 1-U/MN** z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18.

## § 9.

1. Dla **terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **SNO 3-U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **SNO 3-U/MN**, wyznacza się strefę ochrony ekspozycji dawnego folwarku, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt. 2.
  3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, dojsć i dojazdów, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych i rowerowych;
    - 2) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej w parterze budynków;
    - 3) typ zabudowy: wolnostojąca;
    - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
    - 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25%;
    - 7) wysokość zabudowy:
      - a) w granicach strefy wydzielenia wewnętrznego A:
        - usługowej - nie więcej niż 12 m,
        - mieszkaniowej jednorodzinnej - nie więcej niż 9 m.
      - b) w granicach strefy wydzielenia wewnętrznego B - nie więcej niż 9 m;
    - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
    - 9) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5;
    - 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
    - 11) pokrycie dachu: blacha płaska na rąbek w kolorze grafitu, blachodachówka w kolorze grafitu, gont naturalny;
    - 12) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 6 ust. 10;
    - 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
    - 14) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
  4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **SNO 3-U/MN**-z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
    - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      - a) zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18,
      - b) wyklucza się możliwość lokalizacji wielkogabarytowych elementów infrastruktury technicznej,
      - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jedynie w miejscach nieeksploatowanych od strony zespołu pałacowo-parkowego.
-

## § 10.

1. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **SNO 1-U** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, garaży, obiektów zaplecza technicznego, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, parkingów, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 2) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
  - 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
  - 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
  - 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
  - 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,7;
  - 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) pokrycie dachu: nie ustala się;
  - 11) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 5 ust. 10;
  - 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **SNO 1-U** z drogi wewnętrznej oraz z drogi publicznej wojewódzkiej zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18.

## § 11.

1. Dla **terenu usług i obiektów przemysłu, rzemiosła, składów i baz** oznaczonego symbolem **BA 1-UC/P** ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe:
      - a) usługi (z wyłączeniem usług związanych z pobytem dzieci, osób starszych, i/lub chorych typu: szpitale, domy pomocy społecznej, żłobki, przedszkola, szkoły),
-

- b) obiekty wielko powierzchniowe (o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>),
  - c) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,
  - d) hurtownie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, garaży, obiektów zaplecza technicznego, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, parkingów, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 2) w granicach złoża surowca ilastego ceramiki budowlanej „Dębówka” (id 1261) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie nie związane trwale z gruntem celem ochrony i przyszłej eksploatacji złoża;
  - 3) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 70%;
  - 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15%;
  - 7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m;
  - 8) wysokość budowli, obiektów i urządzeń instalacyjnych nie więcej niż 25,0 m, jeżeli wynika to z wymogów technologicznych;
  - 9) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
  - 10) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;
  - 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 12) pokrycie dachu: nie ustala się;
  - 13) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 6 ust. 10;
  - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej;
  - 16) ustala się strefę ochronną, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **BA 1-UC/P**;
  - 17) wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w pkt. 16.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
-

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **BA 1-UC/P** z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem poprzez dojazd oznaczony informacyjnie na rysunku planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18.

## § 12.

1. Dla **terenu zieleni parkowej** oznaczonego symbolem **SNO 2-ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa.
2. Teren oznaczony symbolem **SNO 2-ZP**, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego w Snopkowie wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.3. pkt.1.
3. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się lokalizację: urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 80%.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **SNO 2-ZP** z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zgodnie z § 6 ust. od 11 do 18,
    - b) wyklucza się możliwość lokalizacji wielkogabarytowych elementów infrastruktury technicznej,
    - c) nakazuje się konieczność stosowania rozwiązań niekolidujących z historycznym drzewostanem.

## § 13.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

1. Teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

## § 14.

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, U/MN – 20%;

- 2) dla terenów: U, UC/P, – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

#### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

#### **§ 16.**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz 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