



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JASTKÓW DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 225/4 I 226/2  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM JÓZEFÓW POCIECHA**

**/PROJEKT LIPIEC 2020 R./**

**OPRACOWAŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:**

mgr inż. Paweł Pizło - kierownik zespołu i główny projektant

mgr inż. Beata Zalewska - projektantka

mgr Michał Pyra - projektant



**PRACOWNIA  
PROJEKTOWANIA  
URBANISTYCZNEGO**

37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642  
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3  
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

**Jastków - 2020 r.**

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pociеча**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr V/39/2019 Rady Gminy Jastków z dnia 8 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pociеча, **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4, 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pociеча 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4, 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pociеча w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) - zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 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, 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) **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;
- 7) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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);
- 11) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 12) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 13) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 14) **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;
- 15) **strefa** – obszar w planie, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **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 najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującej się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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) **JÓZ** – oznacza ciąg liter odpowiadający nazwie miejscowości Józefów Pocięcha;
- 2) **1** – oznacza numer terenu;
- 3) **U** – oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) symbol cyfrowo-literowy terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) obszar objęty planem znajdujący się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin).

3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu oznaczenia nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, są to:

- 1) informacyjne oznaczenie obsługi komunikacyjnej;
- 2) oznaczenie informacyjne drogi poza granicami planu;
- 3) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 4) ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH).

**§ 5. 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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) 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) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku realizacji usług zamieszkania zbiorowego ustala się standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego, w pozostałych przypadkach – nie ustala się .

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu dwa stanowiska archeologiczne zewidencjonowane podczas badań AZP, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, w obrębie których wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ich ochrony.

4. 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.

5. 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.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem JÓZ 1-U:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 2) 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.

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

- 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

8. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych z uwzględnieniem miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości:
- a) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach takich jak: hurtownia, skład, magazyn;
- 2) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami dla terenu JÓZ 1-U.

9. 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.

10. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę:** ustala się zaopatrzenie za pośrednictwem sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia.

11. 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 wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) oznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szerokości 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), w granicach których do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii nie należy:
  - a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
  - b) lokalizować budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
  - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
  - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

16. 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.

**§ 6. Dla terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **JÓZ 1-U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne z dopuszczeniem hurtowni, składów i magazynów.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: instalacje fotowoltaiczne obejmujące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się lokalizację m.in.: budynków administracyjno-socjalnych, garaży, obiektów zaplecza technicznego, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 60%;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
- 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2;
- 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. 8 pkt 1;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) 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 JÓZ 1-U z drogi publicznej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu wyrażeniem „droga powiatowa”), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 5 ust. od 9 do 16.

**§ 7.** 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.

**§ 8.** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 15%.

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

**§ 10. 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

## UZASADNIENIE

### PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY JASTKÓW

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pocięcha**

Projekt planu sporządzony został zgodnie z zasadami i trybem uregulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Rada Gminy Jastków Uchwałą nr V/39/2019 Rady Gminy Jastków z dnia 8 marca 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pocięcha. W związku z wnioskami inwestorów oraz realizacją zadań własnych gminy zaszła potrzeba uchwalenia planu uwzględniającego aktualne potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne gminy.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położony w obrębie ewidencyjnym Józefów Pocięcha, który został przedstawiony na załączniku graficznym (załączniki nr 1). Ustalenia projektu planu, dla terenu w granicach określonego ww. obszaru zawarte są w treści projektu uchwały.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 293). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne 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.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. 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 planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Miejscowy plan 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów - Pocięcha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków zatwierdzonej uchwałą Nr XLIV/319/2018 Rady Gminy Jastków z dnia 23 marca 2018 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dla obszaru nim objętego, związane z wymaganiami ładu przestrzennego w tym: zmiany linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, zasad podziału terenu na działki budowlane,

wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz zasad kształtowania przestrzeni;

2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

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.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru planu. Ze względu na brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) :**

-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 ze szczególnymi potrzebami w zakresie 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 nowego przeznaczenia terenu budowlanego.

Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszaru objętego przedmiotowym planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Sąsiaduje on z istniejącą zabudową, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren przeznaczony w planie pod zabudowę przyniesie wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia przedmiotowego planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne oraz realizacją dróg. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;

7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony 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 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 przedmiotowego planu miejscowego można było składać zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Jastków z dnia 18 kwietnia 2019 r.

-projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2020 r. do 16 kwietnia 2020 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 9 kwietnia 2020 r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad

przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 5 maja 2020 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

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

12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności zostały ustalone w planie 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 planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu zawarte w projekcie 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 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 terenu i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1

#### USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293). 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. Zgodnie z § 3 ww. uchwały Rada Gminy Jastków postanowiła, w miarę możliwości finansowych gminy, podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pociecha 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 planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne oraz budową dróg publicznych. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu miejscowego wykazała potencjalne dochody budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 2 572 000 zł oraz opłaty planistycznej w wysokości 39 600 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 planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu Gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pocięcha spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jastków do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla działek o numerach ewidencyjnych 225/4 i 226/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Józefów Pocięcha po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**