UCHWAŁA NR 651/2023
RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU
z dnia 11 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, poz.572, poz1463, poz.1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz.1506, poz.1597, poz.1688, poz.1890, poz.2029) -

Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
   4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
   5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:
   1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastruktura techniczna związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną;
   2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki lub inne obiekty budowlane posiadające przegrody zewnętrzne i dach; dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość nie większą niż 2,0 m takimi elementami budynku jak: ryzalit, gzymys, cokoły, okapy, wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, podjazdy itp.;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku dominującego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku; dopuszcza się maksymalnie dwumetrowe przekroczenie tej linii ryzalitami, wykuszami, schodami itp. na nie więcej niż 50% szerokości elewacji frontowej;
4) obowiązującym kierunku dominującej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
6) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
7) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
5) tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
6) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
7) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL;**
9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym; tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
11) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

2. Na obszarze planu nie występują:
   1) tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
   4) tereny udokumentowanych złóż kopalin;
   5) tereny zamknięte;
   6) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   1) lokalizowanie zabudowy w części działki, wyznaczonej obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
   2) zabudowę i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
   3) możliwość lokalizacji:
      a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) obiektów małej architektury;
   4) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków i tarasów, itp.;
   5) usytuowanie budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego zgodnie z obowiązującym kierunkiem dominującej kalenicy dachu budynku, określonym na rysunku planu.

§5.1. Na obszarze planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Jastrowie, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 684/Wlkp/A decyzją z dnia 15.07.2008 roku.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje ochrona i zachowanie historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej układu urbanistycznego poprzez:
   1) zachowanie i ochronę w niezmienionym kształcie rozplanowania ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, podziałów gruntów, linii zabudowy;
   2) w przypadku nowej zabudowy powinna ona nawiązywać architekturą, bryłą, gabarytami i proporcjami wysokościowymi oraz wysokością i kształtem dachu do istniejącej historycznej zabudowy w rejonie ulic na terenie układu urbanistycznego;
   3) w przypadku współczesnej i nowej zabudowy stosowanie materiałów do wykończenia elewacji nawiązujących do tradycji lokalnego budownictwa, tj. cegła, kamień, drewno oraz stosowanych i jasnych kolorów do malowania elewacji;
   4) zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych od strony frontowej.
3. Na obszarze planu zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
   1) ul. Sikorskiego dom pod nr 6-7;
   2) ul. Sikorskiego dom pod nr 8-9;
   3) ul. Sikorskiego dom pod nr 14-15.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską historyczny układ urbanistyczny miasta Jastrowie, wpisany do rejestru zabytków i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają:
   1) charakterystyczne cechy zabudowy objętej ochroną konserwatorską: bryła budynku, elewacje ceglane, kamienne lub tynkowane z zachowanym detalem architektonicznym;
   2) gabaryty budynków, w tym ich wysokość;
   3) forma, geometria dachu i rodzaj pokrycia dachu;
   4) kierunki głównych kalenic dachu;
   5) historyczne podziały otworów okiennych i stolarki okiennej.
5. Ochrona, o której mowa w ust. 4, polega na:
   1) zachowaniu historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz stolarek okiennych i drzwiowych;
   2) zachowaniu istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego;
   3) zachowaniu bryły i gabarytów obiektu;
   4) zakazie docieplania elewacji ceglanych;
   5) zakazie montażu paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych na połaciach dachowych od strony frontowej;
   6) zakazie montażu rolet zewnętrznych na elewacjach frontowych.
6. Wszelkie prace prowadzone przy obiektach, o których mowa w ust. 3, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynków, tj. przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, winny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
7. Ustala się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji lub kształtowania:
   1) zachowanie równowagi poszczególnych elementów krajobrazu, w szczególności wkomponowanie nowej zabudowy w istniejącą zabudowę miejską;
   2) dostosowanie nowej zabudowy na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, w sąsiedztwie objętych ochroną konserwatorską, do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie:
      a) skali, bryły i usytuowania budynku,
      b) podziałów architektonicznych,
      c) proporcji,
      d) powierzchni murów i otworów;
   3) historyczne podziały w elewacjach częściowo zniszczonych lub przeobrażonych;
   4) ekspozycja krajobrazową miasta.

§6.1. Część obszaru planu zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych miasta, na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego miasta Jastrowie wpisanego do rejestru zabytków, ob. AZP 31-27. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych zlokalizowanych na obszarze ww. układu urbanistycznego.

2. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu ww. stref należy przeprowadzić badania

archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7.1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej E – ekspozycji miasta Jastrowie, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zabudowa nie może przewyższać skalą obiektów zlokalizowanych w historycznej części miejscowości – zabudowa powinna być wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie skali, bryły i formy. W szczególności należy stosować ustalenia szczegółowe niniejszego planu.

§8.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
   a) obiektów infrastruktury technicznej, transportowej i urządzeń wodnych,
   b) inwestycji celu publicznego,
   c) przedsięwzięć, których lokalizacja wynika z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
3) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 4 niniejszego planu
4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 6 niniejszego planu;
5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne.
3. W granicach planu zlokalizowane są następujące tereny, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
   3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** oraz tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U1-MN/U4** ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem. Ochrona akustyczna zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie linii kolejowych polega na stosowaniu rozwiązań technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz budynków.
5. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 126 o nazwie Zbiornik Szczecinek. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.

§9.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla terenów **MN** – 600 m^2;
2) dla terenów **MN/U** – 700 m^2;
3) dla terenów **US** – 1 000 m^2;
4) dla terenów **U** – 1 500 m^2.

2. Ustalone w ust. 1 wielkości, nie dotyczą:
   1) istniejących podziałów na działki;
   2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
   3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§10.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
   1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przylegających do linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 405 Piła Główna – Szczecinek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwodnieniowych;
   4) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji.
2. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
3. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

§11.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, za pośrednictwem istniejących linii dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci albo likwidację ich

poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;

4) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;

5) realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.

2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
   2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
   3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
   4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach o powierzchni do 50,0 m^2, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.
3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
   2) w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia budynków do sieci, dopuszcza się realizację ujęć własnych – studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.
4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
   1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD** i dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**.
5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej;
   2) w przypadkach wymagających, na podstawie przepisów odrębnych, kanalizowania wód opadowych i roztopowych, a także ich oczyszczania przed odprowadzeniem do środowiska, realizacja niezbędnych obiektów służących do właściwego gospodarowania wodami opadowymi roztopowymi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
   3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
    1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
    2) dopuszcza się wykorzystanie w celach grzewczych i technologicznych alternatywnych źródeł energii o mocy do 500 kW przypadającej na jedną działkę;
    3) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
    1) z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
    2) możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejącej sieci gazowej;
    3) możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg gazowej sieci rozdzielczej, w szczególności gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia.
9. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
    1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
    2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
    3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.
10. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – służbom lotnictwa cywilnego.

§12.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
    1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD**, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** oraz ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **KX**;
    2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
    3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 22, §23 i § 24 niniejszej uchwały;
    4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
    5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
        a) dla terenów **MN** – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
        b) dla terenów **MN/U** – 1 miejsce na jedno mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;
        c) dla terenów **U, US** – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
        d) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
    6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
    7) obsługa komunikacyjna poprzez przylegające do obszarów planu drogi publiczne i wewnętrzne.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19 i MN20**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
3) zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
4) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego;
5) możliwość realizacji wiat i altan;
6) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %,
7) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m npt.,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m n.p.t.,
   c) wysokość wiat i altan do 3,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,
   d) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^{o} do 50^{o},
   e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25^{o} lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do $50^{o,}$
   f) dopuszcza się realizację dachów płaskich, jednak wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiatach i altanach o nachyleniu połaci dachowej od 5^{o} do 20^{o};
8) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego zgodnie z rysunkiem planu;
9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§14. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
2) realizację budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
3) możliwość realizacji wiat;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 %;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków usługowych do 12,0 m n.p.t.,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do

4,5 m n.p.t.,

c) wysokość wiat do 3,5 m n.p.t.,

d) dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10^{o} do 45^{o}.

§15.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U1, MN/U2, MN/U3 i MN/U4,** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na każdej działce;
3) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
4) realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
5) możliwość realizacji wiat i altan;
6) maksymalną powierzchnię użytkową usług do 49 % ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
8) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych do 10,0 m n.p.t.,
   b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 7,0 m n.p.t.,
   c) wysokość wiat i altan do 3,5 m n.p.t.,
   d) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do od 25^{o} 45^{o},
   e) dachy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat i altan: jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 35^{o};
9) obowiązujący kierunek dominującej kalenicy dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego zgodnie z rysunkiem planu;
10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na wszystkich ww. terenach funkcjonalnych **MN/U,** dla zapewnienia ochrony akustycznej, ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w obowiązujących liniach zabudowy.

§16.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **US1, US2 i US3**, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji;
2) realizację:
   a) budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
   b) budowli i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, trybun, widowni, zadaszeń nad ww. obiektami, itp.;

3) możliwość realizacji:
   a) budynków administracyjnych, socjalno-technicznych,
   b) budynków gospodarczych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
      – 40 % dla terenów US1 i US3,
      – 80 % dla terenu US2;
5) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość:
      – budynków usługowych do 15,0 m n.p.t.,
      – budowli i urządzeń sportowych do 12,0 m n.p.t.,
      – budynków administracyjnych i socjalno-technicznych do 9,0 m n.p.t., budynków gospodarczych do 4,5 m n.p.t.,
   b) dachy budynków usługowych, administracyjnych, socjalno-technicznych i gospodarczych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 25^{o}, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50^{o},
   c) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych;
6) budowę niebędących budynkami obiektów – służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, o wysokości do 30 m npt.;
7) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także lokalizacja placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp. obiektów.

3. Na wszystkich ww. terenach funkcjonalnych **US** dopuszcza się:
   1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, basenów, z zachowaniem następujących warunków:
      a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
      b) wysokość obiektów do 6,0 m npt.,
      c) maksymalne gabaryty poziome do 30,0 m,
      d) dachy wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 5 lit. b, przy czym wysokość do 6,0 m npt.;
   2) budowę: dojść, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
   3) realizację zbiorników wodnych służących retencji oraz rekreacji.

§17. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E1, E2 i E3,** ustala się:
   1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyki – stacje elektroenergetyczne SN;
   2) zachowanie istniejących stacji z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
   3) prawo do budowy nowych stacji elektroenergetycznych, z zachowaniem następujących warunków:

a) wysokość zabudowy do 7,5 m n.p.t.,
b) wysokość budowli do 10,0 m n.p.t.,
c) dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
a) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
b) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.

§18. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4,** ustala się:
1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
2) urządzenie terenów zielenią niską, średnią i wysoką;
3) zakaz zabudowy budynkami;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
5) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
6) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§19.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren lasu;
2) zachowanie terenu w dotychczasowym użytkowaniu;
3) zakaz zabudowy budynkami;
4) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego **ZL,** ustala się zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu.

§20. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren parkingu;
2) realizację miejsc postojowych, placów manewrowych, dojazdów i dojść;
3) zakaz zabudowy budynkami;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
5) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§21. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
1) przeznaczenie – teren rolniczy;
2) zachowanie istniejących oraz możliwość nasadzenia nowych zadrzewień;
3) zakaz zabudowy budynkami;
4) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszo-rowerowych.

§22.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1 i KD2**, ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych;
2) klasyfikację dróg:
a) teren **KD1** – droga klasy lokalnej – L;
b) teren **KD2** – drogi klasy dojazdowej – D.

2. Na wszystkich ww. terenach funkcjonalnych **KD**, ustala się:
   1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) parametry jezdni i pozostałych elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością zachowania istniejących parametrów odbiegających od parametrów normowych;
   3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej;
   4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej;
   5) możliwość lokalizowania nowych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1 i KDW2,** ustala się:
   1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
   2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   3) minimalna szerokość jezdni 3,0 m;
   4) możliwość lokalizacji w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   5) możliwość lokalizacji chodnika lub urządzenia terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego.

§24. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:
   1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-rowerowego;
   2) zakaz zabudowy budynkami;
   3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§25. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

§27. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Bzowski
Krzysztof Bzowski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 651/2023 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 11 grudnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na oczekiwania lokalnej społeczności oraz złożone wnioski ws. umożliwienia realizacji zabudowy, zgodnie z planami inwestycyjnymi właścicieli terenów.

Przed podjęciem ww. uchwały Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie, stosowanie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie.

Uchwałą Nr 358/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 31 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu, Rada Miejska w Jastrowiu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres przestrzenny obszaru planu został zmniejszony uchwałą Nr 610/2023 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 21 sierpnia 2023 r., zmieniającą uchwałę Nr 358/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr 97/2015 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie w rejonie ul. Jedności Robotniczej i Okrężnej.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz usług sportu i rekreacji, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie, przyjętego uchwałą 315/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 27 kwietnia 2021 roku. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja ww. terenów inwestycyjnych na tym obszarze jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami.

Studium przeznacza bowiem obszary objęte planem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny usług publicznych.

Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg publicznych, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przy północno-zachodniej części obszaru planu przebiega czynna linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 405 Piła Główna – Szczecinek, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni;
7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, a istniejące i przylegające drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii – projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste.

Ustalając przeznaczenie terenu ważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod uwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, interes prywatny równoważny był interesowi publicznemu.

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, w tym usług sportu i rekreacji, dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest wystarczający,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przeznacza pod nową zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową tereny zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, wzdłuż istniejących dróg publicznych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących terenów dróg publicznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg publicznych,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – niniejszy plan miejscowy wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz tereny usług sportu i rekreacji bezpośrednio przy terenach istniejącej zabudowy.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Jastrowie nie wykonały dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu. Na podstawie wykonanej analizy finansowej stwierdzono, że realizacja ustaleń zmiany planu nie wiąże się z poniesieniem wydatków z budżetu gminy na realizację infrastruktury technicznej czy wydzielenia nowych dróg publicznych.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trybie wyłożenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania właścicieli terenów objętych planem, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Ustalenia planu miejscowego nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie w zakresie: kierunków zmian

w strukturze przestrzennej gminy oraz zasad ochrony środowiska i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.

załącznik nr 2
do uchwały nr 651/2023
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 11 grudnia 2023 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan nie narusza ustaleń
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Jastrowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Miejska w Jastrowiu

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Jastrowie przyjętego uchwałą Nr 315/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 27 kwietnia 2021 roku.

Uzasadnienie

Wymienione w sentencji studium jest dokumentem, sporządzonym wg przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan ówczesny – Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, na obszarach objętych przedmiotowym planem miejscowym wyznaczono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny usług publicznych.

Ponadto część obszaru planu znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta Jastrowie wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji.

Dokonując analizy poszczególnych terenów elementarnych z ustaleniami obowiązującego studium stwierdza się, że są one zgodne.

W tak zarysowanej sytuacji należy stwierdzić, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Reasumując, rozstrzygnięto jak w sentencji.

załącznik nr 3
do uchwały nr 651/2023
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 11 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rada Miejska w Jastrowiu rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 4
do uchwały nr 651/2023
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 11 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rada Miejska w Jastrowiu rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Robotniczej i Okrężnej w Jastrowiu, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
Teren posiada pełne wyposażenie infrastrukturalne. Nie projektuje się także nowych odcinków dróg publicznych.

Mając powyższe na uwadze, nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

załącznik nr 5
do uchwały nr 651/2023
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 11 grudnia 2023 r.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.