UCHWAŁA NR XLIV/315/2018

RADY GMINY W JASTRZĘBIU

z dnia 24 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrząb

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/246/2017 Rady Gminy Jastrząb z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrząb, **Rada Gminy w Jastrzębiu,** stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrząb, **uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrząb.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1

Przepisy wstępne

§2.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
   3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem literowym;
   5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;
   6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie

dopuszczalne terenu jest możliwe do realizacji po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren, zewnętrznych krawędzi rzutu brył budynków; przy czym wymóg ten nie dotyczy takich elementów budynku jak wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich szerokość nie przekracza 30% szerokości elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź bryły budynku dalej niż na 1,5m, a także nie wykraczają poza linie rozgraniczające terenu; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy następujących elementów budynku: rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów, balkonów, gzymsów oraz materiałów wykorzystywanych do docieplenia budynków;
9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię określającą wymagane położenie nie mniej niż 70% szerokości elewacji frontowej nowo lokalizowanego budynku głównego; dopuszcza się przekroczenie linii o 1,5 m przez następujące elementy wysunięte z bryły budynku: schody, pochylnie, rampy, wykusze, otwarte tarasy i zadaszenia o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu; przez budynek główny należy rozumieć budynek pełniący w całości lub częściowo funkcję mieszczącą się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, stanowiący główny element zagospodarowania działki; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy następujących elementów budynku: rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów, balkonów, gzymsów oraz materiałów wykorzystywanych do docieplenia budynków.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§3.

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:
   1) objaśnienia oraz określenie skali rysunku;
   2) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
      a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania,
      d) obowiązujące linie zabudowy,
      e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      f) przeznaczenie terenów;
   3) informację o treści: cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Szydłowiec-Goszczewice;
   4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrząb z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu.
2. Plan wyodrębnia następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **KDG –** teren drogi publicznej klasy głównej;
   3) **KDW –** teren drogi wewnętrznej.

§4. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:
1) zakazy:
a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
2) zakazy, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
4) obowiązek ograniczenia negatywnego oddziaływania prowadzonej działalności na środowisko i warunki zamieszkania ludzi do granic działki, do której właściciel posiada tytuł prawny;
5) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413, poprzez:
a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może

spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,

b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. terenach oznaczonych symbolem **MN**.

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się obowiązek lokalizowania nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413:

1) zakazy, o których mowa w §5 pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 2, oraz w §5 pkt 5;
2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§8.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się dla terenu **MN**:
   1) minimalną powierzchnię działki: 800 m²;
   2) minimalną szerokość frontu działki: 18 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 90º.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:
   1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) infrastruktury komunikacyjnej, w tym m.in. poszerzenia istniejących dróg, dojść i dojazdów.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości.

§9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
   a) wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**,
   b) wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej położonych w sołectwie Jastrząb w gminie Jastrząb, przyjętym uchwałą nr XLIII/157/10 Rady Gminy Jastrząb z dnia 21 maja 2010 r., ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KWX, sąsiadujący z obszarem objętym planem od strony południowo-zachodniej;
2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę wewnętrzną i ciąg pieszo-jezdny, o których mowa w pkt. 1 lit. a i b, a także poprzez wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej położonych w sołectwie Jastrząb w gminie Jastrząb, przyjętym uchwałą nr XLIII/157/10 Rady Gminy Jastrząb z dnia 21 maja 2010 r., drogę dojazdową oznaczoną symbolem KWD;
3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych realizowanych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika:
   a) dla budynków mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla budynków usługowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
4) w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15 minimum 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową.

§10.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
   1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
      a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
      b) sieć kanalizacji sanitarnej,
      c) sieć kanalizacji deszczowej,
      d) sieć gazową,
      e) sieci elektroenergetyczne,
      f) sieci ciepłownicze,
      g) sieci telekomunikacyjne;
   2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
   3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
   2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
   1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienie wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
   2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków po ich realizacji;
   3) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznej możliwości;
   5) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
   2) możliwość odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencji okresowej;
   3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
   1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy:
      a) do 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz geotermalną,
      b) do 5kW dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
   2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej realizacji;
   2) do czasu realizacji sieci gazowej w oparciu o indywidualne rozwiązania;

3) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 5 pkt. 1 lit. a i b.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
   1) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowej;
   2) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
   3) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§11.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa usługowa,
      b) budynki gospodarcze i garażowe,
      c) zieleń urządzona,
      d) obiekty małej architektury,
      e) dojścia i dojazdy,
      f) miejsca postojowe,
      g) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
      h) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
   1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
   3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
   4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
   6) maksymalną wysokość budynków:
      a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m,
      b) gospodarczych i garażowych: 8 m;
   7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie;
   8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: 10m;

9) nakaz zachowania jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w granicach działki budowlanej.

3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania** oraz **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
   2) zakaz lokalizacji usług pogrzebowych, tj. obiektów służących do przechowywania zmarłych i organizowania uroczystości pożegnań zmarłych;
   3) garaże i budynki gospodarcze mogą być realizowane wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkom mieszkalnym usytuowanym na tej samej działce budowlanej.

§12.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) urządzenia związane z organizacją i funkcjonowaniem drogi publicznej,
      c) obiekty małej architektury.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania,** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu, tj. 4,5m (w obszarze objętym planem znajduje się jedynie poszerzenie drogi w kierunku południowym).

§13.

1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) obiekty małej architektury.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania,** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z rysunkiem planu, tj. od 4,5 do 10,5 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:
   1) na terenie oznaczonym symbolem **MN:** 30%;
   2) na pozostałych terenach: 0,1%.

§15. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,1772 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 69/2018 znak RW-RM-II.7151.74.2018.KJ z dnia 14 czerwca 2018 r.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrząb.

§17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIV/315/2018
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIV/315/2018
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIV/315/2018
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia 24 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrząb przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIII/246/2017 Rady Gminy Jastrząb z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrząb.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy w Jastrzębiu do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwala się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest przeznaczenie terenu nim objętego na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podstawę do objęcia takiego kierunku rozwoju przestrzennego obszaru stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego.

A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznacza się pod zabudowę wyłącznie tereny wyznaczone do zabudowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrząb; grunty charakteryzuje dostępność do podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej; realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miejscowości;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu miejscowego wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu;

e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniem terenu głównie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. **Wymogi art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. **Wymogi art. 1 ust. 4**

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Niniejsza uchwała w sprawie planu miejscowego przeznacza pod zabudowę wyłącznie tereny przeznaczone dotychczas na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym planie, nieznacznie jedynie je poszerzając o tereny leśne, położone pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną. Ponadto obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki osadniczej o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz wyposażony jest w pełni w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej (wodociąg, energia elektryczna).

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Jastrząb przyjęła uchwałą nr V/28/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższa ocena wykazała częściowy brak aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej położonych w sołectwie Jastrząb w gminie Jastrząb, przyjętego uchwałą nr XLIII/157/10 Rady Gminy Jastrząb z dnia 21 maja 2010 r., spowodowany zmianą przepisów dotyczących formy i zakresu planu miejscowego oraz zmianą linii orzecznictwa sądowego, a także brak zgodności tego planu z wymogami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych w zakresie zakazów ustalania ograniczeń uniemożliwiających rozwój sieci telekomunikacyjnych w tym dotyczących lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie nieznacznie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z żadnymi kosztami po stronie gminy.