UCHWAŁA NR XXXVIII/244/2022
RADY GMINY W JASTRZĘBIU

z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/152/2020 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe Rada Gminy w Jastrzębiu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrząb, przyjętego uchwałą Nr II/18/2018 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 30 listopada 2018 roku, i uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe, zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu w skali 1 : 1 000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, a zarazem integralne części uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza tę linie o więcej niż 1 m) od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 15º;

8) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;

9) **wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli lub obiektu małej architektury mierzoną od najniżej położonego punktu styku tego obiektu z poziomem terenu istniejącego do najwyżej położonego punktu tego obiektu;

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem 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 podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;

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 ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;

2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrząb, z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu;

3) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) strefa ograniczeń w zabudowie od lasów,

e) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od obszarów kolejowych,

f) przeznaczenie terenów (określone symbolami);

4) oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

a) zasięg udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych,

b) nazwy udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych,

c) granica obszaru górniczego,

d) granica terenu górniczego;

5) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:

a) granice terenu zamkniętego (kolejowego),

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wynikające z uchwały nr XLV/324/2018 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 3 października 2018 r.,

c) oznaczenia terenów, wynikające z uchwały nr XLV/324/2018 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 3 października 2018 r.,

d) informacja o treści „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 „Szydłowiec-Goszczewice".

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;

2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

3) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

4) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin, oznaczone na rysunku planu symbolem **PG;**

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, **w tym linii zabudowy, zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania**, ustala się:

1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;

2) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu dla istniejących budynków:

a) znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich:

- rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,

- remont, przebudowę i nadbudowę,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach planu,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków w przypadku gdy jest ona inna, niż określono w ustaleniach szczegółowych, przy remoncie, przebudowie i rozbudowie,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków przy ich nadbudowie, w przypadku gdy geometria ta jest inna, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jeżeli budynek ten znajduje się w granicy działki budowlanej;

3) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 25 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

a) terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,

b) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

a) terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,

b) przedsięwzięć dotyczących eksploatacji kopalin na terenie powierzchniowej eksploatacji kopalin oznaczonym na rysunku planu symbolem **PG**,

c) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Szydłowiec-Goszczewice poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem poprzez:

a) nakaz spełniania warunków w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych oraz stosowanie urządzeń chroniących środowisko w celu obniżenia emisji do powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw spełniających wymogi prawa;

6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych a także w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,** ustala się:

1) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego zbiornika wód podziemnych nr 413 Szydłowiec-Goszczewice:

a) zakazy, o których mowa w §7 pkt 1, 2 i 3,

b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;

2) obowiązek przestrzegania ustaleń dotyczących ochrony udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych „Gąsawy 4” oznaczonych na rysunku planu, wynikających z przepisów odrębnych i ustaleń planu;

3) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od obszarów kolejowych, obejmującą pas szerokości minimum 10m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające

z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;

4) strefę ograniczeń w zabudowie od lasów, obejmującą pas szerokości 12 m od granicy lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 9. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się dla terenów oznaczonych symbolem:

1) **P**:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º;

2) **PG**:

a) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) powiązanie obszaru objętego planem położonego w Gąsawach Rządowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę tego obszaru poprzez:

a) drogę wewnętrzną **1KDW**,

b) drogę powiatową klasy zbiorczej nr 4015W, przebiegającą poza obszarem objętym planem,

c) drogę gminną klasy lokalnej 400213W, przebiegającą poza obszarem objętym planem;

2) powiązanie obszaru objętego planem położonego w Gąsawach Plebańskich z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę tego obszaru poprzez położone poza obszarem objętym planem drogi, służące obsłudze gruntów rolnych, położone na działkach nr 366 i 317;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:

a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;

4) w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, w liczbie większej niż 15 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, należy realizować w obrębie działki budowlanej.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę;

2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich realizację, pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;

3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

   b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,

   c) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,

   d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

5) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

   c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,

   d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;

6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,

   c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,

   d) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 10; w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

   a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,

   b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli,

   c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno–kablowym,

   b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 10;

10) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

   a) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,

b) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100kW, przy czym wytwarzających energię z energii wiatru o mocy nieprzekraczającej 40kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100kW przy czym wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 40kW;

11) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno–kablowym,

b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

12) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,

b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;

13) 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.

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

1) na terenach oznaczonych symbolem P: 5%;

2) na pozostałych terenach: 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-3P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące zabudowie produkcyjnej, składom i magazynom:

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) zieleń urządzoną,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca postojowe,

f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) lokale mieszkalne na terenie **2P**.

2. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m;

7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.

§ 14. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL i 2ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

§ 15. 1. Dla terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji budynków i budowli krytych dachem, w tym wszelkiego rodzaju wiat.

§ 16. 1. Dla terenu powierzchniowej eksploatacji kopalin oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja kopalin;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty kubaturowe, urządzenia komunikacyjne oraz urządzenia pomocnicze bezpośrednio związane z eksploatacją kopaliny.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2;

2) obowiązek zachowania pasów ochronnych dla terenów sąsiednich, nie objętych eksploatacją, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100;

3) nie wyznacza się filarów ochronnych.

3. W zakresie **granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**, ustala się nakaz przeprowadzenia rekultywacji terenu, o którym mowa w ust. 1, w kierunku określonym w decyzji wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kopalin w granicach równych powierzchni, na której odbywała się eksploatacja.

§ 17. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci uzbrojenia terenu.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,5407 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 33/2021 znak RW-RM-II.7151.20.2021.PL z dnia 27 maja 2021 r.

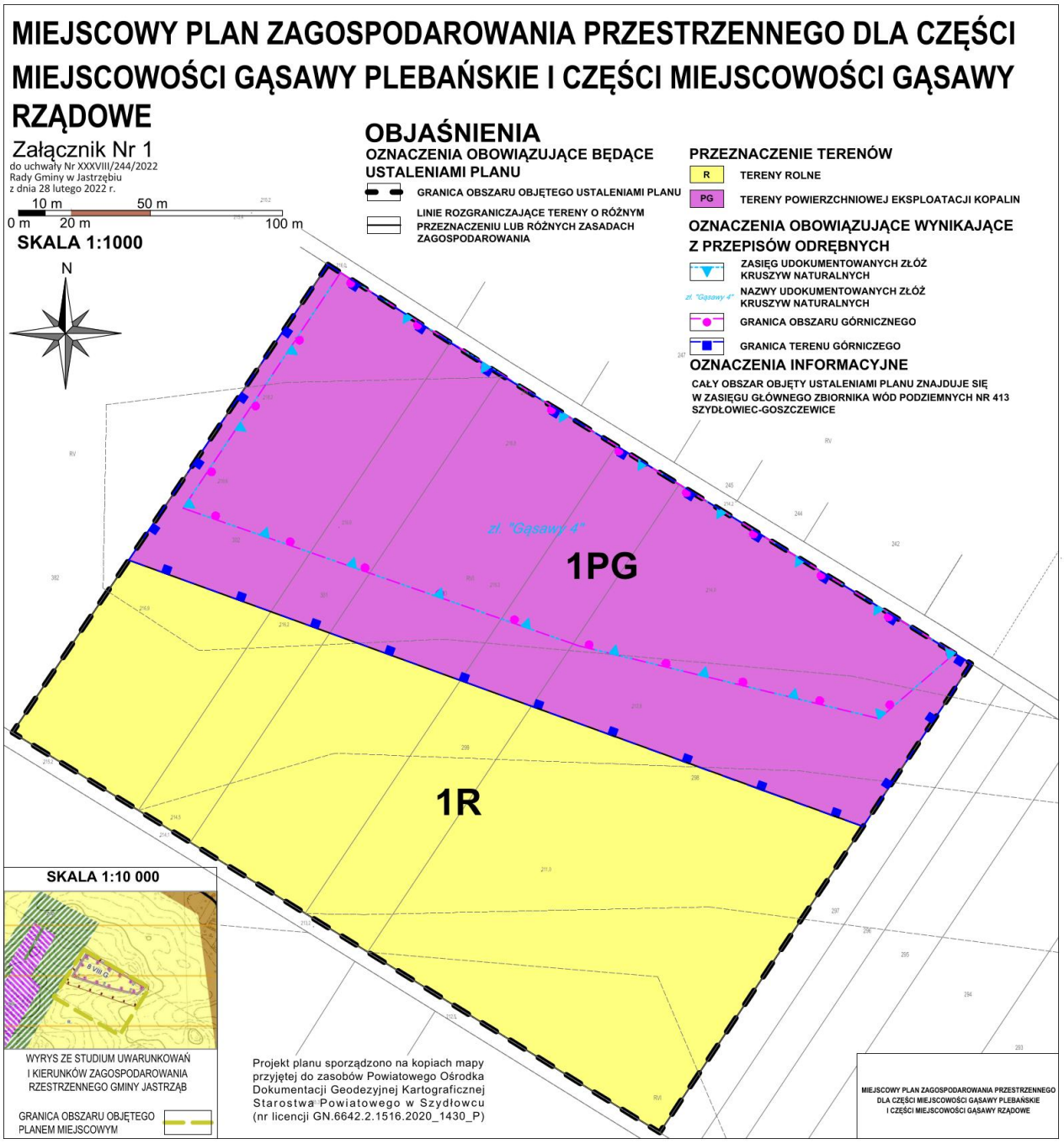
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrząb.

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

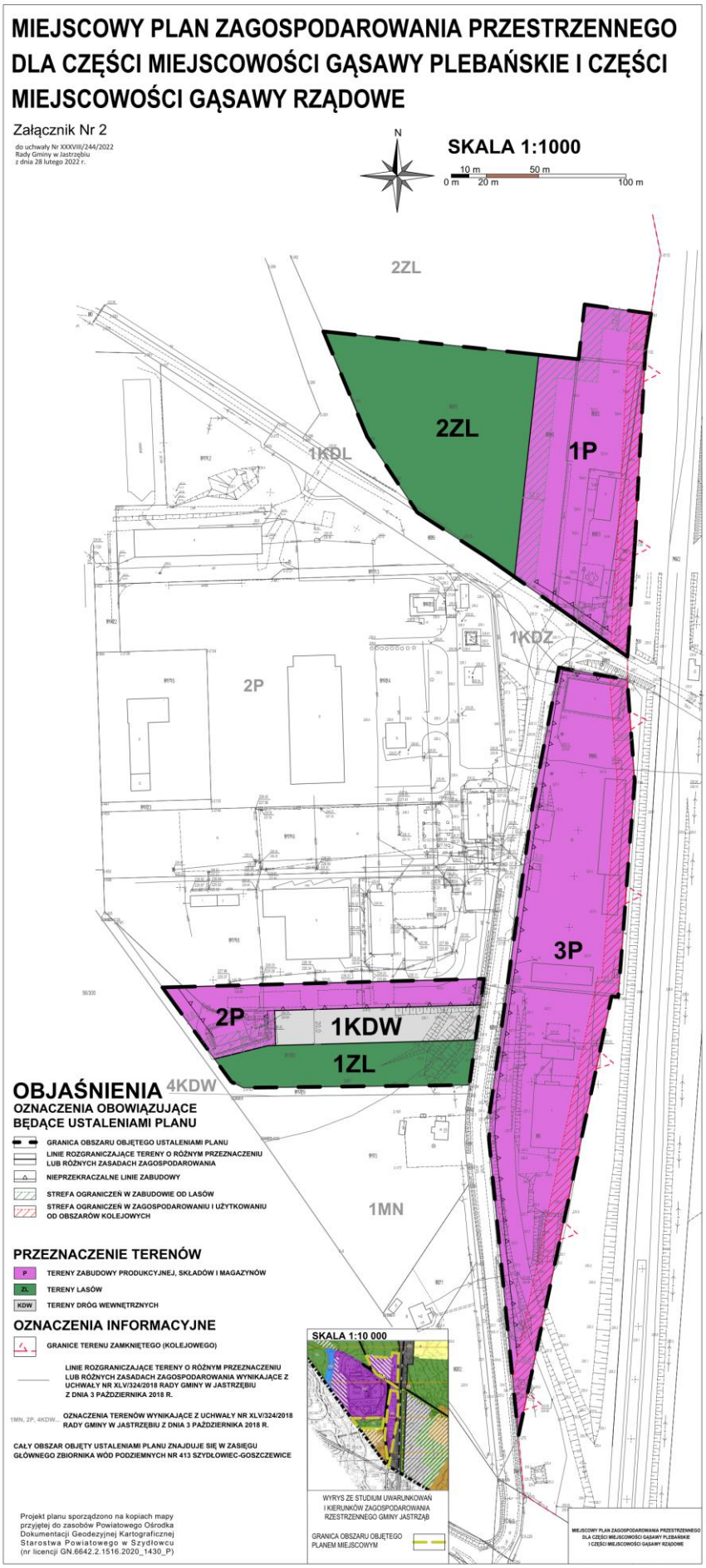
Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Bińkowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVIII/244/2022
z dnia 28 lutego 2022 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr
XXXVIII/244/2022
z dnia 28 lutego 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/244/2022

Rady Gminy w Jastrzębiu

z dnia 28 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rady Gminy w Jastrzębiu po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób:

UWAGI wniesione do I-go wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 17.06.2021 r. do 09.07.2021 r. (termin składania uwag: 23.07.2021 r.)

UWAGA nr 1 obejmująca działki nr 298, 299, 300, 301, 302 w obrębie Gąsawy Plebańskie, o treści:

W związku z powstającym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe składamy kategoryczny sprzeciw, do części planu obejmującego działki nr 298, 299, 300, 301 i 302 o powierzchni 6,14 ha znajdujących się w miejscowości Gąsawy Plebańskie, będącymi naszą własnością.

Na części tych działek znajduje się obecnie czynna kopalnia piasku z ważną koncesją do 28 października 2025 roku, po wygaśnięciu, której, planujmy sprzedaż działek, na których przyszły właściciel chce prowadzić hodowlę drobiu. Na potwierdzenie togo faktu zawarliśmy przedwstępną umowo sprzedaży opiewającą na znaczną kwotę, jednoczenie przyszły nabywca wystąpił do Urzędu Gminy Jastrząb o wydanie decyzji środowiskowej, która umożliwi mu zrealizowanie celu gospodarczego.

Na terenie wyrobiska, mimo że zostanie zrekultywowane zgodnie z warunkami koncesji, to brak warstwy ziemi urodzajnej, oraz jego zagłębienie uniemożliwia uprawianie roli, co zakłada powstający plan. Tereny te przed wyeksploatowaniem piasku już posiadały V i VI klasę ziemi, co uniemożliwiało prowadzenie upraw, by były opłacalne. Natomiast zagłębianie trenu po wyrobisku jest idealnym miejscem na lokalizację hodowli drobiu lub innego inwentarza, co jest typową działalnością rolniczą. Również odległość od najbliższych zabudowań mieszkalnych, która wynosi około 500m, kilkakrotnie przeważa odległość określoną prawnie, przez co działalność nie będzie miała negatywnego wpływu na komfort okolicznych mieszkańców.

Uchwala Rady Gminy w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe, uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planu argumentując, że zmiana została zainicjowana przez właścicieli działek, co mija się z prawdą. Jak wynika z powyższego, nasz cel gospodarczy pozostaje zupełnie inny, o czym gmina widziała, czynnie uczestnicząc w wydawaniu decyzji środowiskowej dotyczącej tych właśnie działek. Pan Wójt Gminy Jastrząb ponownie mija się z prawda twierdząc, że zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do planu, uchwalenie go może wpłynąć w sposób pozytywny na budżet Gminy Jastrząb. Wprowadzając ten plan Gmina poniesie jedynie straty pozbawiając się dotychczasowych opłat za eksploatację złoża, oraz przyszłych z podatków od prowadzenia działalności rolniczej lub poza rolniczej na tym terenie.

Ponadto wprowadzając plan, Gmina znacząco obniża wartość naszych nieruchomości, przez co naraża się na wypłatę odszkodowania zgodnie z Art. 37 ust 12 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku, oraz ograniczając nam swobodę gospodarczą, naraża się na poniesienie dużych start finansowych z powodu, odszkodowania za wycofanie się naszego kontrahenta z podpisanej umowy warunkowej zawartej w dniu 04.10.2019 roku, tym samym utracenia przyszłych korzyści.

Dziwi nas również fakt, że plan w części Gąsawy Plebańskie dotyczy tylko naszych działek, co odczytujmy, jako działanie tendencyjne, szkodliwe dla nas jako przedsiębiorców, które zabrania nam możliwość jakiejkolwiek zabudowy naszych działek, jednocześnie narzucając jedynie uprawę roli na działkach, które w żadnym stopniu się do tego nic nadają, stawiając ten plan jako nie realny i zupełnie oderwany od rzeczywistości.

Dlatego wnioskujmy o odstąpienie od uchwalania planu w części obejmującej nasze działki i o wydanie decyzji środowiskowej, która pozwoli na realizację naszego celu gospodarczego, przyczyniając się tym samym do większych rzeczywistych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków, oraz powstania nowych miejsc pracy.

Jeśli mimo naszego sprzeciwu, Gmina uchwali proponowany plan, będziemy zmuszeni dochodzić swoich praw z tytułu ograniczania możliwości działalności gospodarczej, znaczonego obniżenia wartości nieruchomości, tym samym utraconych korzyści, na drodze sadowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Jak zaznaczył sam składający uwagę na obszarze opracowania znajduje się obecnie kopalnia piasku, związana ze złożem kruszyw naturalnych *Gąsawy 4*. Koncesja na wydobycie powyższego złoża obowiązuje do 28 października 2025 roku. Zgodnie z art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) „*Art. 125. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.*" Również art. 72 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy mówi: „*Art. 72. Ust. 1 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez: …. 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.*" Z kolei art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) mówi: „*Art. 95. 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa*."

Powyższe przepisy jasno wskazują, iż udokumentowane złoża kopalin należy chronić. Projekt planu uzyskał również uzgodnienie Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie pismem znak WAR.5111.36.2021.MA L.dz.8938/3/2021 z dnia 24.03.2021 r., w którym organ stwierdził, że „*merytoryczne ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej oraz przedłożone w projekcie rozwiązania zagospodarowania terenów górniczych są zbieżne z wymaganiami dotyczącymi ochrony tych terenów i wypełniają treści zawarte w art. 104 ust. 4 w związku z art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze…".*

Kompletną ignorancją obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa byłoby więc dopuszczenie na przedmiotowych działkach realizacji jakiejkolwiek zabudowy. Pogląd ten jest wyraźnie reprezentowany w judykaturze, co potwierdza m.in. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2009 r. II OSK 1661/09.

Zaznacza się również, iż nie ma możliwości przeznaczenia obszaru udokumentowanego złoża kopaliny pod jakąkolwiek zabudowę, dopóki złoże nie zostanie wybilansowane, co może mieć miejsce dopiero po złożeniu przez przedsiębiorcę realizującego wydobycie wniosku o wykreślenie złoża z bilansu zasobów złóż kopalin oraz dopełnieniu wszelkich formalności z tym związanych (m.in. przeprowadzeniu rekultywacji, której kierunek na dzień dzisiejszy nie jest znany).

Abstrahując od powyższego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument ten dla przedmiotowych działek przewiduje przeznaczenie rolnicze. Studium zakłada ponadto, iż „*W celu kształtowania ładu przestrzennego - m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze.*" oraz „*Głównym założeniem niniejszego studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.*" Dopuszczenie zatem do realizacji zabudowy w tak oddalonym od pozostałej zabudowy miejscu na gruntach rolnych byłoby naruszeniem ustaleń studium.

Składający uwagę pisze „*… o czym gmina wiedziała, czynnie uczestnicząc w wydawaniu decyzji środowiskowej dotyczącej tych właśnie działek*", czym mija się z prawdą bowiem decyzja środowiskowa dla przedmiotowych działek nie została jeszcze wydana.

Składający uwagę nie ma również racji pisząc „*Gmina poniesie jedynie straty, pozbawiając się dotychczasowych opłat za eksploatację złoża…*", bowiem eksploatacja ta pomimo wejście w życie planu będzie dalej możliwa. Zgodnie bowiem z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „*Art. 35. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*."

Nie jest również prawdą, iż gmina naraża się na wypłatę odszkodowania, bowiem wartość nieruchomości nie ulega zmniejszeniu. Dla tego terenu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z czym nie może być mowy o zmniejszeniu jego wartości a przeznaczenie terenu jest zgodne z przeznaczeniem, jakie teren ten posiadał przed rozpoczęciem eksploatacji kopaliny. Nie może więc być mowy o utraconych korzyściach.

Dodać należy również, iż to gminie przysługuje tzw. władztwo planistyczne, którego podstawą jest art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Art. 3. 1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy*."

UWAGI wniesione do II-go wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 13.01.2022 r. do 03.02.2022 r. (termin składania uwag: 17.02.2022 r.)

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/244/2022

Rady Gminy w Jastrzębiu

z dnia 28 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Jastrząb, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVIII/244/2022

Rady Gminy w Jastrzębiu

z dnia 28 lutego 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę