

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASTKÓW

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego
w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/387/2023 Rady Gminy Jastków z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - obszar położony w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia, **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków” przyjętego uchwałą Nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastków ze zm.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) - zwany dalej planem.

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

2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu.

§ 3. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowisko w garażu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, rynien, rur spustowych, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,

b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 5) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 7) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane, instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: dźwigi, klatki schodowe, korytarze, przenośniki, wewnętrzne, rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 11) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4. 1. Na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:

- 1) **1** – oznacza numer terenu;
- 2) **MN-U** – oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol cyfrowo-literowy terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym.

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

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

- 1) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) nakazuje się uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych a w przypadku realizacji:
 - a) usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - d) domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - e) usług zdrowia – jak dla terenów szpitali poza miastem,
 - f) pozostałych kategorii usług – nie ustala się;
- 4) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), który objęty jest ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ich ochrony;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to niemożliwe – Wójta Gminy Jastków.

4. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary przestrzeni publicznej, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie ustala się sposobu ich zagospodarowania.

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U:
 - powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m²,
 - szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
 - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi;

- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii), w którym zakazuje się:
 - a) budowy obiektów budowlanych,
 - b) składowania materiałów,
 - c) sadzenia roślinności wysokiej;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 3 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej.

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

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) co najmniej 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 i więcej;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla terenu 1MN-U.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanej w obszarze objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

10. W zakresie zasad **odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem oraz możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

11. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;

- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji lub inne paliwa pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających dopuszczone standardy emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.

13. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.

15. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,0 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
- 8) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;

- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01;
- 10) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6;
- 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) pokrycie dachu: nie ustala się;
- 13) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 1;
- 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1350 m².

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MN-U:
 - a) z drogi publicznej gminnej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) lub z drogi publicznej powiatowej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 5 ust. od 8 do 15.

§ 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

§ 8. Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Jastków.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jastków



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTKÓW
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM DĘBÓWKA KOLONIA
RYSUNEK PLANU**

SKALA 1:1000



układ współrzędnych: PL-2000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą Nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r. ze zm.



U/M - TERENY MIESZKANIOWE ORAZ USŁUG

- granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA GRAFICZNE UŻYTE W PLANIE:

- granica obszaru objętego planem

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- nieprzekraczalna linia zabudowy

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym

- informacyjne oznaczenie obsługi komunikacyjnej

- oznaczenie informacyjne dróg poza granicami planu

- cały obszar objęty planem znajdujący się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin)

- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Jastków
z dnia r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Jastków

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Jastków stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2024 roku do 12 grudnia 2024 roku oraz w okresie do dnia 31 grudnia 2024 roku, do kiedy można było składać uwagi do projektu planu, do Wójta Gminy Jastków nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca ww. projektu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Jastków

z dnia.....2025 r.

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

Rada Gminy Jastków stwierdza, że uchwalenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Jastków

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu sporządzony został zgodnie z zasadami i trybem uregulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Rada Gminy Jastków podjęła uchwałę nr XLIX/387/2023 Rady Gminy Jastków z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - obszar położony w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar położony w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia, który został przedstawiony na załączniku graficznym (załącznik nr 1). Ustalenia projektu planu, dla terenu w granicach ww. obszaru zawarte są w treści projektu uchwały.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r. ze zm.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca ww. przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w granicach obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część II – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Smugi, Snopków, Kolonia Natalin, Marysin, Barak, Dębówka, zatwierdzonej uchwałą Nr XI/78/2019 Rady Gminy Jastków z dnia 27 września 2019 r. ze zm.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez nienaruszenie ustalonych w obowiązującym planie zapisów dotyczących m.in. stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dla obszaru nim objętego, związane z wymaganiami ładu przestrzennego w tym: zmiany linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, zasad podziału terenu na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz zasad kształtowania przestrzeni;

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

3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez nienaruszenie ustaleń dotyczących ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):**

-poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia;

-poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy powiększeniu powierzchni istniejącego terenu budowlanego.

Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszaru objętego przedmiotowym planem w bliskiej odległości od terenów już zurbanizowanych. Sąsiaduje on z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz siedliskową, co umożliwia dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ze względu na charakter dokonanych zmian, teren przeznaczony w planie pod zabudowę przyniesie niewielkie wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia przedmiotowego planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne oraz realizacją dróg i infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;

7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właściciela działki;

8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

9) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;

10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

-po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jastków zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Jastków z dnia 22 sierpnia 2023 r. można było składać do dnia 13 września 2023 r.

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2024 r. do 12 grudnia 2024 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 12 grudnia 2024 r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 31 grudnia 2024 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęło żadne pismo z uwagami;

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

12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności zostały ustalone w planie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci gminnego systemu wodociągowego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu zawarte w projekcie planu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków i zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

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

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym. Rada Gminy Jastków w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastków oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Jastków, podjęła uchwałę Nr LV/483/2023 z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w granicach obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część II – obszary położone w obrębach geodezyjnych: Smugi, Snopków, Kolonia Natalin, Marysin, Barak, Dębówka, zatwierdzonej uchwałą Nr XI/78/2019 Rady Gminy Jastków z dnia 27 września 2019 r., która została uznana za aktualną, jednak wskazano, iż przesłanka do jej aktualizacji mogą być wnioski składane w sprawie zmiany planu.

Ustalenia projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r. ze zm.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne oraz budową dróg publicznych. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu miejscowego wykazała niewielkie potencjalne dochody do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą miały korzystny wpływ na budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu Gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jastków do uchwalenia.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.