

UCHWAŁA NR XXVI//2026

RADY GMINY JASTKÓW

z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku 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 VII/43/2024 Rady Gminy Jastków z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” ze zm., **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

1 1. 1. Stwierdza się, że zmiana „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” 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 zmienionego uchwałą Nr XLVI/363/2022 Rady Gminy Jastków z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

2 . Uchwala się zmianę „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” – zwaną dalej zmianą planu.

3 . Zmiana planu obejmuje część tekstową Uchwały nr XLIV/319/2018 Rady Gminy Jastków z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków (Dz. Urz., Woj. Lubelskiego z 30 kwietnia 2018 r., poz. 2131) ze zm.

4 2. 1. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastków o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (Załącznik nr 1);
- 2) dane przestrzenne (Załącznik nr 2).

§ 3 1. W tekście planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 19 ust. 2 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) pod zabudowę wolnostojącą – 1100 m² na jeden lokal mieszkalny,
- b) pod zabudowę bliźniaczą – 720 m² – na jeden lokal mieszkalny; ”;

- 2) w §21 ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1350 m² na maksymalnie dwa lokale mieszkalne; ”.

2. Pozostałe zapisy oraz rysunki planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały nie ulegają zmianom.
-

§ 4 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Jastków

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI//2026

Rady Gminy Jastków

z dnia 29.05.2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastków o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Jastków stwierdza, że uchwalenie zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXVI//2026
Rady Gminy Jastków
z dnia 29.05.2026 r.

Zalacznik2.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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

projektu uchwały Rady Gminy Jastków w sprawie uchwalenia zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków”

Projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr VII/43/2024 Rady Gminy Jastków z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” ze zm.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Przyjęte w zmianie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z 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. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastków zmienionego uchwałą nr XLVI/363/2022 Rady Gminy Jastków z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

Uwzględniając aktualne potrzeby i możliwości rozwojowe gminy zaszła potrzeba zmiany obowiązującego planu. Zmiany planu obejmują jedynie część tekstową uchwały nr XLIV/319/2018 Rady Gminy Jastków z dnia 23 marca 2018 r. ze zm. i dotyczą korekty ustaleń w zakresie sposobów i możliwości sytuowania zabudowy, wskaźników i parametrów urbanistycznych określanych dla terenów budowlanych.

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

Projekt zmian planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

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

Zmiana „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z:

1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez ustalenie zapisów mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach zmiany planu określono nowe wartości minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowe zasady zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej.

1a) **uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z potrzebami właścicieli działek i uwzględnieniem wymagań związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i wynikającymi z tego ograniczeniami;

2) **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów;

3) **wymaganiem ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** nie dotyczy;

4) **ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;

5) **wymaganiem 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:** nie dotyczy;

6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** poprzez uwzględnienie istniejących elementów zagospodarowania terenu. Wskutek uchwalenia planu nie przewiduje się dochodów ani wydatków z budżetu gminy.

7) **prawem własności:** nie dotyczy;

8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** określenie szczegółowych jednoznacznych warunków lokalizacji nowej zabudowy w odniesieniu do działek budowlanych wraz z doprecyzowaniem typów zabudowy ma na celu osiągnięcie racjonalnej intensywności zagospodarowania przestrzennego na miarę możliwości infrastrukturalnych gminy ze szczególnym uwzględnieniem przepustowości sieci;

9) **potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:** nie dotyczy;

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 ogłoszeniem Wójta Gminy Jastków z dnia 27 stycznia 2025 r. można było składać do dnia 20 lutego 2025 r.;

- w dniach od 25 marca 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W trakcie ich trwania zainteresowane osoby mogły składać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu. Przedmiotowe uwagi mogły być składane zarówno w formie papierowej jak i za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

W trakcie trwania konsultacji społecznych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

- ponadto w dniu 14 kwietnia 2026 r. w godz. od 16:00 do 17:00 odbyło się spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu zmiany planu, natomiast w dniu 14 kwietnia 2026 r. w godz. od 17:00 do 18:00 zorganizowano dyżur projektanta.

11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania zmian planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i 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:** nie dotyczy;

13) **potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:** nie dotyczy;

14) **potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:** nie dotyczy.

Ustalając zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych projektem zmian planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmian planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODOAROWANIU 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.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków, przyjętej uchwałą nr XLIV/319/2018 Rady Gminy Jastków z dnia 23 marca 2018 r. ze zm., którą uznano za aktualną w zakresie zgodności z obowiązującymi wymogami formalnoprawnymi, jednak wskazano, iż przesłanką do jej aktualizacji mogą być wnioski składane w sprawie zmiany planu, które mogą przyczynić się do wzmocnienia gospodarczego gminy oraz zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności i nie pozostaną w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

Ustalenia projektu zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” 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. zmienionego uchwałą nr XLVI/363/2022 Rady Gminy Jastków z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do projektu zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” jego uchwalenie nie wywołuje potencjalnych skutków finansowych dla budżetu gminy. Należy jednak podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektu ekonomicznego, lecz uporządkowanie przestrzeni poprzez dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i kulturowych. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu nie jest dokładnym kosztorysem, tylko daje ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne realizacji ustaleń zawartych w dokumencie.

Projekt zmiany „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jastków do uchwalenia.

Zmiana „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - część I - obszary położone w obrębach geodezyjnych: Józefów-Pociecha, Piotrawin I, Piotrawin II, Panieńszczyzna i Jastków” po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.
