

UCHWAŁA NR XXVII/202/2017

RADY GMINY JASTRZĄB

z dnia 13 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 360, 361, 362/1 oraz 363 w obrębie Jastrzęb, gmina Jastrzęb

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579) w związku z uchwałą Nr IX/67/2015 Rady Gminy Jastrzęb z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 360, 361, 362/1 oraz 363 w obrębie Jastrzęb, gmina Jastrzęb, **Rada Gminy Jastrzęb**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzęb, **uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 360, 361, 362/1 oraz 363 w obrębie Jastrzęb, gmina Jastrzęb.
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 Jastrzęb o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzęb 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;

- 7) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) 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 linię rozgraniczającą terenu) od linii rozgraniczającej drogi.
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) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów;
 - 3) oznaczenie wynikające z przepisów odrębnych: obszar w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413;
 - 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzęb z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu.
2. Plan wyodrębnia następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§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 kulturowego;
- 4) 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 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;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) zakazy:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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 **linii zabudowy** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu, tj. w następujących odległościach:

- 1) 6 m – od północnej granicy opracowania, stanowiącej jednocześnie granicę drogi gminnej,
- 2) 8 m – od wschodniej granicy opracowania, stanowiącej jednocześnie granicę drogi powiatowej.

§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 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 60° do 90°;
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) infrastruktury społecznej i komunikacyjnej, w tym m.in. poszerzenia istniejących dróg, dojeżdż i dojazdów.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, której ścieżce narożne znajduje się na obszarze objętym ustaleniami planu (**KDD**) oraz poprzez drogę powiatową relacji Wałsnów-Jastrząb, przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ustaleniami planu po stronie wschodniej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z drogą powiatową relacji Wałsnów-Jastrząb, przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ustaleniami planu po stronie wschodniej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych realizowanych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika: 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 5 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczonych 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;
 - 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 i realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznej możliwości, za wyjątkiem obiektów korzystających już z 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) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) możliwość odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencji okresowej;
 - 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
 - 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 mocy do 100 kW.
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) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zielenią urządzone,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m;
 - b) gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m;
 - 6) geometrię dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°,
 - b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45° lub płaskie.
3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§12.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zielenią izolacyjna,
 - c) urządzenia związane z organizacją i funkcjonowaniem drogi publicznej,
 - d) obiekty małej architektury.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, ustala się geometrię ścieżki narożnego: 5 m x 5 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

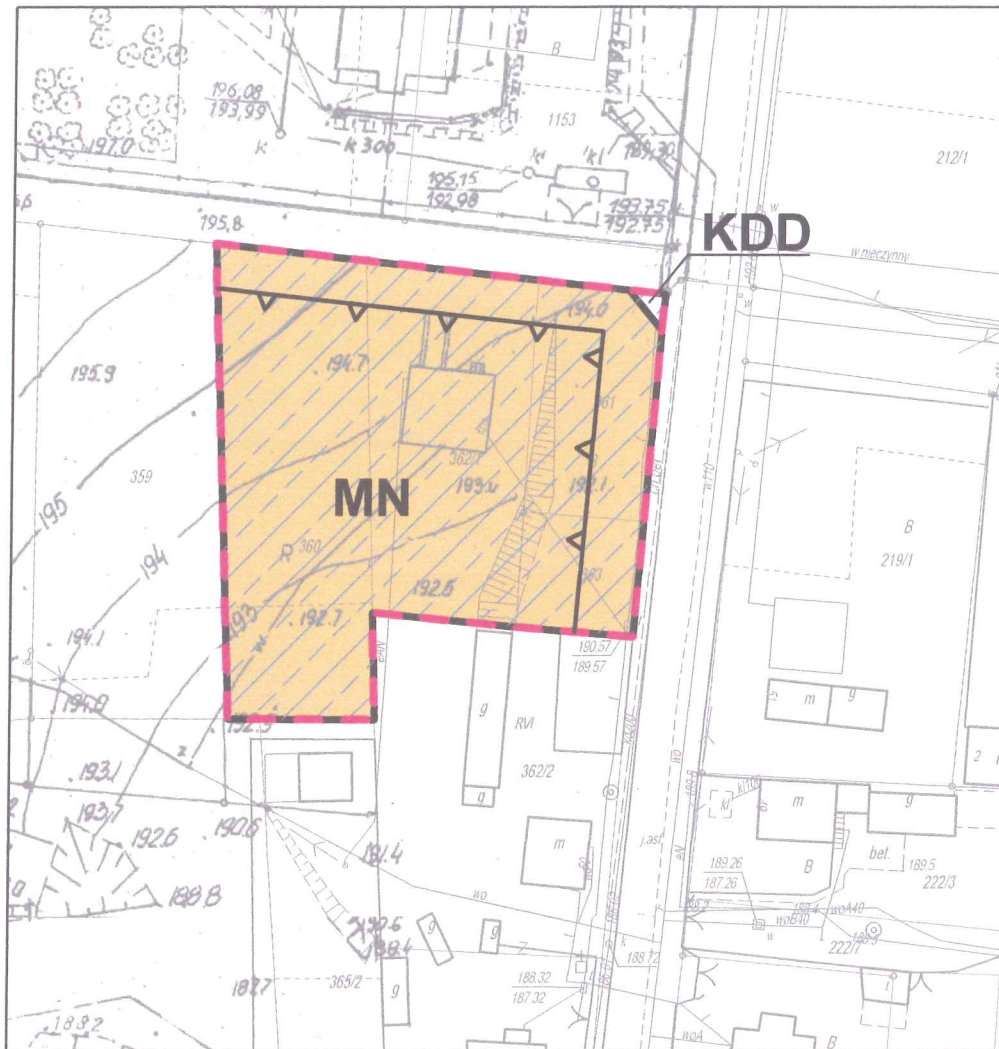
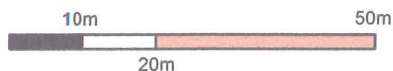
- §13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się w wysokości 30%.
- §14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzęb.
- §15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- §16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębju
Wojciech Warso

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 360, 361, 362/1 ORAZ 363 W OBRĘBIE JASTRZĄB, GMINA JASTRZĄB

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/202/2017
Rady Gminy Jastrząb z dnia 13 marca 2017 r.

1:1000



OBJAŚNIENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH

- OBSZAR W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 413

Projekt planu sporządzono na kopiach mapy przyjętej do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Szydłowcu (nr licencji GN.6642.2.230.2016_1430_P)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTRZĄB

OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębku
Wojciech Warso

"EXPANSE" KRZYSZTOF PARSZEWSKI TEL. 511 990 051, e-mail: krzysztofparszewski@wp.pl MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 360, 361, 362/1 ORAZ 363 W OBRĘBIE JASTRZĄB, GMINA JASTRZĄB	
GŁÓWNY PROJEKTANT ZESPOŁU	mgr Krzysztof Parszewski
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	mgr Krzysztof Parszewski mgr inż. Magdalena Świerczek
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Magdalena Świerczek

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/202/2017
Rady Gminy Jastrzęb
z dnia 13 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzęb
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Wojciech Warso

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII/202/2017
Rady Gminy Jastrzęb
z dnia 13 marca 2017 r.

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

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wykup ok. 11 m² gruntu celem urządzenia drogowego ścięcia narożnego przy włączeniu ul. Sportowej do drogi powiatowej (oznaczenie w planie **KDD**).

Inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.)

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Wojciech Warso

UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 360, 361, 362/1 oraz 363 w obrębie Jastrzęb, gmina Jastrzęb przystąpiono na podstawie uchwały Nr IX/67/2015 Rady Gminy Jastrzęb z dnia 31 sierpnia 2015 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Jastrzęb do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała 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 przewidziano pod zabudowę wyłącznie tereny znajdujące się w zasięgu zwartej struktury jednostki osadniczej miejscowości Jastrzęb oraz dostępności podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i społecznej, a 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 zmiany planu 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 umożliwi 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 ład 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 tereny położone w zasięgu jednostki osadniczej o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

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 Jastrzęb 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. Obszar objęty planem nie posiada jednak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała nie odnosi się natomiast do potrzeb i kolejności sporządzania mpzp.

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 będzie się wiązało z koniecznością wykupu ok. 11 m² gruntu celem urządzenia drogowego ścięcia narożnego przy włączeniu ul. Sportowej do drogi powiatowej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Wojciech Warso