Uchwała Nr .....

Rady Gminy w Jastrzębiu

z dnia ..... 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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, granicy lasu 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 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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P** oraz inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
3) 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;
4) 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;
5) 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 **P**:
   1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
   2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
   3) 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) zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
      a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
      b) sieć kanalizacji sanitarnej,
      c) sieć kanalizacji deszczowej,
      d) sieć ciepłowniczą,
      e) sieć elektroenergetyczną,
      f) sieć gazową,
      g) sieć telekomunikacyjną;
   2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
   3) dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
   2) budowę, rozbudowę, przebudowę 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** ustala się:
   1) odprowadzanie ścieków gminnym systemem kanalizacji sanitarnej lub według rozwiązań indywidualnych;
   2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
   2) 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;
   3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. 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, a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy:
   1) do 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz geotermalną;
   2) do 40kW dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
   1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy:
      a) do 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz geotermalną,

b) do 40kW dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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 zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania;
   3) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
   1) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych;
   2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
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.

§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 urządzona,
      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:
      a) dla terenów **1P** i **3P**: 20%,
      b) dla terenu **2P**: 10%;

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:
1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niepowodujące konieczności wyłączenia gruntów z produkcji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§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 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

§17. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

.....

Załącznik nr 3

do uchwały Nr ..../......./......
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia .... 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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

....

Załącznik nr 4

do uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia ..... 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.

Przewodniczący Rady Gminy w Jastrzębiu

.....

Załącznik nr 5

do uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy w Jastrzębiu
z dnia ..... r.

DANE PRZESTRZENNE

Rada Gminy w Jastrzębiu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do uchwały Nr ...../...../..... Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia ..... r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gąsawy Plebańskie i części miejscowości Gąsawy Rządowe, zwanego dalej planem, przystąpiono na podstawie uchwały 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.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), opracowano projekt planu, który przedstawiony został Radzie Gminy w Jastrzębiu do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Plan uchwala się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami kierunków rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrząb, przyjętym uchwałą Nr II/18/2018 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 30 listopada 2018 roku.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w przedmiotowym planie miejscowym wyznacza się nowe tereny produkcji składów i magazynów, zlokalizowane w sąsiedztwie terenów już istniejących o tej samej funkcji. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków w pełni chronią walory krajobrazowe, jakimi odznaczają się obszary opracowania. Parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów, w tym głównego zbiornika wód podziemnych; wymagania te zostały spełnione poprzez zapisy § 7 i 8 planu; na obszarze opracowania znajdują się grunty leśne, które podlegają zmianie na cele drogi wewnętrznej; na terenie objętym mpzp nie występują grunty rolne klas I-III;

d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;

e. 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 zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; plan ustala obowiązki związane z ochroną środowiska (w tym przed uciążliwością akustyczną), mające bezpośredni wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo, plan wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

f. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu, oznaczonych na rysunku planu symbolami P;

g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z możliwie maksymalnym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej, a także zieleni czy obiektów małej architektury;
j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – *w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;*
l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – *procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;*
m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub wg rozwiązań indywidualnych oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu. Na potrzeby planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego uchwalenia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.

uwzględniono w następujący sposób:

Obszary przeznaczone pod zabudowę znajdują się na terenie do tego przystosowanym, przyległym do wyposażonych w podstawową infrastrukturę dróg publicznych, w ramach jednostek osadniczych. Niniejszy plan nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej, natomiast wyznaczona w niniejszym planie zabudowa produkcyjna stanowi kontynuację istniejącego terenu o tej samej funkcji. Projektowane tereny przeznaczone pod zabudowę wpisują się w istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych.

B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Jastrząb przyjęła uchwałą nr V/28/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższa ocena wykazała częściowy brak aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej położonych w sołectwie Jastrząb w gminie Jastrząb, przyjętego uchwałą nr XLIII/157/10 Rady Gminy Jastrząb z dnia 21 maja 2010 r. Wymieniona ocena aktualności została przeprowadzona przed uchwaleniem planu obowiązującego na obszarze Gąsawy Rządowe. Z kolei obszar w miejscowości Gąsawy Plebańskie nie jest objęty planem miejscowym. Przedmiotowa zmiana planu została zainicjowana w wyniku wniosków właścicieli nieruchomości, zatem uznaje się przystąpienie do sporządzenia zmiany planu za zasadne.

C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do planu uchwalenie planu miejscowego może wpłynąć w sposób pozytywny na budżet Gminy Jastrząb.

Wójt Gminy Jastrząb