

## Uchwała Nr XLV/324/2018

### Rady Gminy w Jastrzębiu

z dnia 3 października 2018 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb – część nr 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XIII/95/2015 Rady Gminy Jastrząb z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb, zmienioną uchwałami Nr XXV/191/2017 z dnia 6 lutego 2017 r. oraz Nr XXXII/239/2017 z dnia 27 września 2017 r. **Rada Gminy w Jastrzębiu**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrząb,

#### uchwała, co następuje:

##### §1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb – część nr 1, dotyczący obszaru części nr 1 określonej w uchwale Nr XXXII/239/2017 z dnia 27 września 2017 r. zmieniającej uchwałę Nr XIII/95/2015 Rady Gminy Jastrząb z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będącym integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu 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 cyfrowo-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 może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
  - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 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 tę linię o więcej niż 1 m) od linii rozgraniczającej drogi, granicy lasu lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

### §3.

1. Rysunek planu zawiera następujące elementy:
  - 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku planu;
  - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzęb z oznaczeniem granic obszaru objętego ustaleniami planu;
  - 3) objaśnienia:
    - a) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
      - granice obszaru objętego ustaleniami planu,
      - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - przeznaczenie terenów,
    - b) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
      - granice udokumentowanego złoża kopaliny pospolitej (kruszywo naturalne),
      - nazwa udokumentowanego złoża kopaliny wraz z numerem identyfikacyjnym,
    - c) oznaczenia informacyjne: granice terenu zamkniętego (kolejowego),
    - d) informację o położeniu całego obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Szydłowiec-Goszczewice.
2. Plan wyodrębnia następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
  - 3) **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji kopalin;
  - 4) **R** – teren rolny;
  - 5) **ZR** – teren trwałych użytków zielonych w obniżeniu dolinnym;
  - 6) **ZL** – tereny lasów;
  - 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 8) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 9) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

### §4.

1. 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;
  - 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 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) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

**§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym linii zabudowy ustala się:**

- 1) zakazy:
  - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,
  - 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) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Szydłowiec-



Goszczewice poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w następujących odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych (1KDW-4KDW) oraz drogi publicznej klasy lokalnej (1KDL),
  - b) 8 m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ),
  - c) 10 m od linii rozgraniczających teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS),
  - d) 10 m od granicy terenu zamkniętego (kolejowego),
  - e) 12 m od linii rozgraniczających tereny lasów (1ZL-5ZL) oraz granic obszaru objętego ustaleniami planu w części, w której stanowią granicę lasu;
- 6) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 5;
- 7) dla istniejących budynków 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, natomiast poza nim – wyłącznie remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 8) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 9) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 25 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu.

**§6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów 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 §5 pkt 1 z zastrzeżeniem pkt 2 oraz w pkt 4;
  - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek zachowania wymogów wynikających z położenia obszaru w sąsiedztwie terenu zamkniętego (kolejowego).

**§7.**

**1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) dla terenu MN:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
  - 2) dla terenów P:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) dla terenów MN i P: kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:
- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) infrastruktury komunikacyjnej, w tym m.in. poszerzenia istniejących dróg, dojazdów i dojazdów.

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



- 1) powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy zbiorczej (1KDZ) oraz drogę publiczną klasy lokalnej (1KDL);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną klasy zbiorczej (1KDZ), drogę publiczną klasy lokalnej (1KDL) oraz drogi wewnętrzne (1KDW-4KDW);
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych realizowanych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 4) w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3, w liczbie większej niż 15 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## §9.

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 systemem przeciwpożarowym,
    - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
    - c) sieć kanalizacji deszczowej,
    - d) sieć gazową,
    - e) sieć elektroenergetyczną,
    - f) sieć ciepłowniczą,
    - g) sieć telekomunikacyjną;
  - 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 i przepisami odrębnymi.
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) odprowadzanie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jego realizacji lub według rozwiązań indywidualnych;
  - 2) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.
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 itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
5. 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.
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 zaopatrzenie 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, 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.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci przewodowej i bezprzewodowej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych 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

#### §10.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) budynki gospodarcze i garażowe,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i dojazdy,
    - f) miejsca postojowe,
    - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
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: 0,8;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 5) maksymalną wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 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 i usługowych: 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.

§11.

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) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) lokale mieszkalne na terenie **2P**,
    - c) budynki gospodarcze i garażowe,
    - d) zielenie urządzone,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) dojścia i dojazdy,
    - g) miejsca postojowe,
    - h) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenu **1P**: 20%,
    - b) dla terenów **2P-3P**: 10%;
  - 5) maksymalną wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m;
  - 6) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 45° lub płaskie.

§12.

1. Dla terenu powierzchniowej eksploatacji kopalni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PG** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja kopalni;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) dojścia i dojazdy,
    - b) miejsca postojowe,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się na czas eksploatacji kopalni lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń technologicznych służących prowadzeniu eksploatacji złóż z zakazem realizacji budynków.
3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych** ustala się obowiązek eksploatacji i rekultywacji złoża kopaliny pospolitej (kruszywa naturalnego) „Gąsawy Rządowe Limar” KN 17215 na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojścia i dojazdy,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.



§14. Dla terenu trwałych użytków zielonych w obniżeniu dolinnym oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: trwałe użytki zielone w obniżeniu dolinnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§15. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1ZL-5ZL** 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.

§16.

1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki piesze, pomosty,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania** ustala się zakaz grodzenia terenu.

§17.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. od 13 m do 35 m.

§18.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. od 13 m do 57 m.

§19.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW-4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń izolacyjna,
  - b) obiekty małej architektury,



- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj.:
- 1) dla terenu **1KDW** 10 m;
  - 2) dla terenu **2KDW** 10 m;
  - 3) dla terenu **3KDW** 8 m;
  - 4) dla terenu **4KDW** od 3,5 do 17 m.

#### Rozdział 4

#### Przepisy końcowe

- §20. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: P, PG: 5%;
  - 2) na pozostałych terenach: 0,1%.
- §21. W granicach obszaru objętego niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 5,4250 ha za zgodą Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną w decyzji Nr 52/2018 znak RW-RM-II.7151.194.2017.ŁK z dnia 30 kwietnia 2018 r.
- §22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzęb.
- §23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- §24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy w Jastrzębiu  
Wojciech Warso

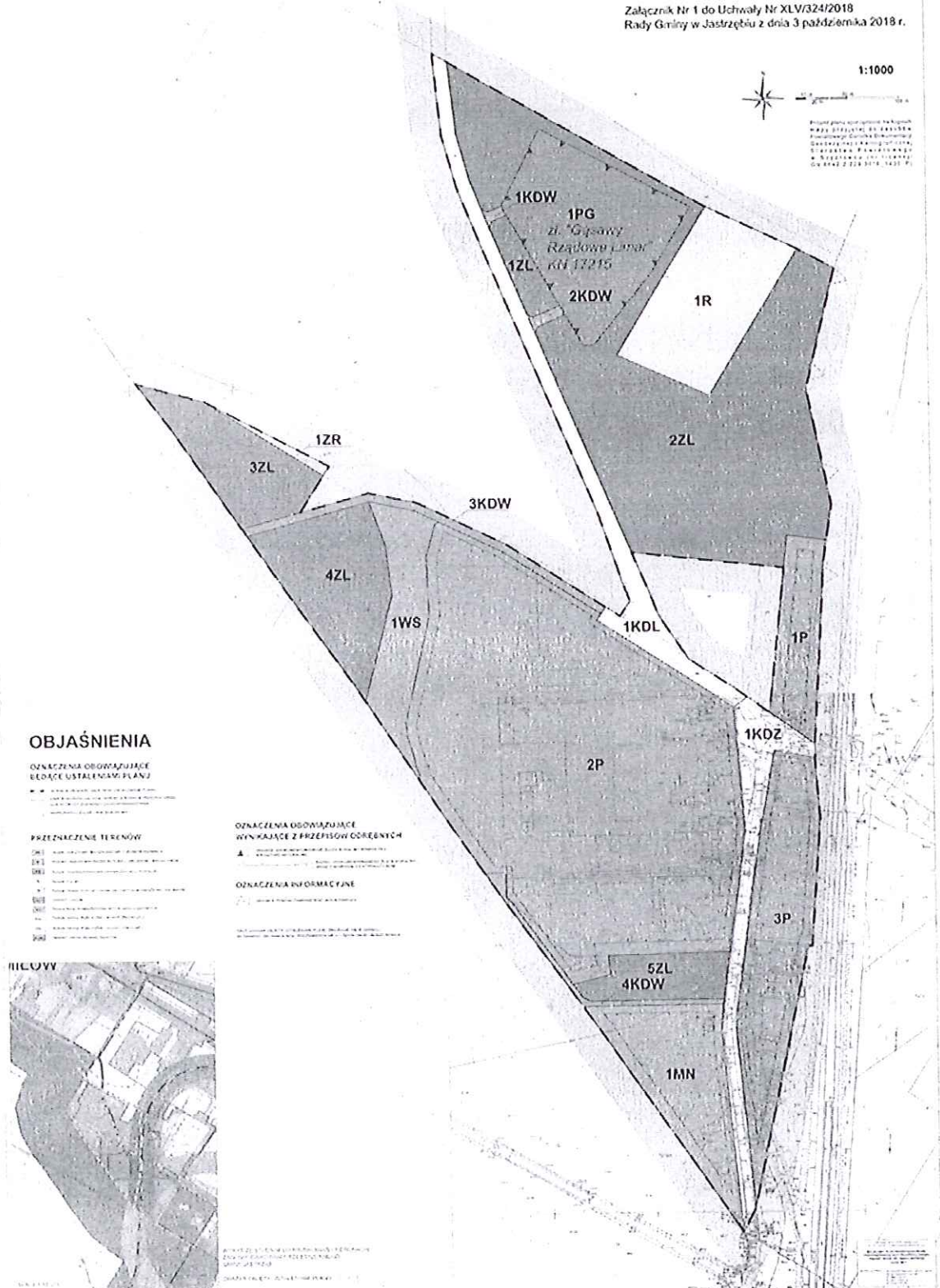
Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower-left quadrant of the page.



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/324/2018  
Rady Gminy w Jastrzębiu  
z dnia 3 października 2018 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GĄSAWY RZĄDOWE, GMINA JASTRZĄB - - CZĘŚĆ NR 1

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/324/2018  
Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 3 października 2018 r.



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Jastrzębiu  
*Wojciech Warszo*





**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr XLV/324/2018  
Rady Gminy w Jastrzębiu  
z dnia 3 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jastrzębiu  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Jastrzębiu  
*Wojciech Warso*





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

§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:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
  - 2) 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej 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 Jastrzęb, 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  
*Wojciech Warso*





## Uzasadnienie

### do uchwały Nr XLV/324/2018 Rady Gminy w Jastrzębiu z dnia 3 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb – część nr 1

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/95/2015 Rady Gminy Jastrząb z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrząb, zmienionej uchwałami Nr XXV/191/2017 z dnia 6 lutego 2017 r. i Nr XXXII/239/2017 z dnia 27 września 2017 r. W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Jastrząb do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej jako część nr 1.

Celem uchwalenia planu jest przeznaczenie terenu na cele realizacji zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz umożliwienie eksploatacji udokumentowanego złoża kopalin „Gąsawy Rządowe Limar”.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego oraz rozwoju gospodarczego gminy.

#### **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 przeznacza się pod zabudowę tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz obszary do tej pory niezainwestowane – otwarte; lokalizacja ww. funkcji odbywać się będzie w znacznej odległości od jednostek osadniczych, dzięki czemu negatywne oddziaływanie na mieszkańców ulegnie minimalizacji; realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej; w projekcie zachowano tereny leśne stanowiące strefy buforowe pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej oraz terenami eksploatacji kopalin;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie użytkowanej linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa-Kraków, charakteryzuje się więc znacznym przekształceniem krajobrazu naturalnego poprzez istnienie zabudowy towarzyszącej terenowi kolejowemu, przemysłowej oraz odbywającą się powierzchniową eksploatacją kopalin ze złoża „Gąsawy Rządowe 1”; realizacja planowanego zagospodarowania przyczyni się do degradacji powierzchni ziemi w części przeznaczonej pod powierzchniową eksploatację kopalin do czasu rekultywacji obszaru pogórniczego – nie wpłynie jednak na walory krajobrazowe ze względu na otoczenie przedmiotowego obszaru strefą buforową w postaci terenów leśnych;



- 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 – projektowane przeznaczenie terenu wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; na obszarze nie występują obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe; w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych przedmiotowy plan miejscowy wprowadza zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową;
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, P i PG;
- 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 plan nie wpłynie 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 umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego;
- 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 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 (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 przewiduje pod zabudowę mieszkaniową wyłącznie teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo.

### **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 obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa uchwała nie odnosi się do kolejności sporządzania mpzp, w związku z czym uznaje się, iż podjęcie niniejszej uchwały jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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 w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury stanowiącej zadania własne gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Jastrzęblu  
*Wojciech Warso*