

Uchwała Nr

Rady Gminy Jastrzębia

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXIV/128/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska, zmienioną uchwałą Nr XXVI/148/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XXIV/128/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska, **Rada Gminy Jastrzębia** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzębia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzębia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 4 – 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.

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 sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować od strony linii rozgraniczającej budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
 - 6) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący w całości lub częściowo funkcję mieszczącą się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, stanowiący główny element zagospodarowania działki; w przypadku zabudowy zagrodowej za budynek główny uznaje się budynek mieszkalny;
 - 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki pomiędzy jej granicą z drogą, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, a linią tworzoną przez elewację frontową budynku głównego; w przypadku gdy na działce nie znajduje się żaden budynek za frontową część działki należy rozumieć pas terenu o szerokości 30 m od granicy działki z tą drogą;
 - 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonymi niebędącą budynkiem;
 - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
 - 12) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszania wiaty;
 - 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
 - 14) **drobnej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, realizowaną w budynkach o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nieprzekraczającej 250 m², nie kolidującą z funkcją mieszkaniową i zagrodową, w ramach której jest realizowana; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla występującego lub ustalonego (w planie miejscowym) w sąsiedztwie typu zabudowy ani wywoływać drgań gruntu na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
 - 15) **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. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) tytuł planu oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) strefy ograniczeń zabudowy wynikające z wymogów przepisów odrębnych,
 - f) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,

- g) strefa ochronna wokół stanowiska archeologicznego,
 - h) przeznaczenie terenów (określone symbolami);
- 4) oznaczenia informacyjne: odległość od elektrowni wiatrowej stanowiąca dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej;
 - 5) informacja o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się na obszarze NATURA 2000 Ostoja Kozienicka (PLB140013), w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 405 Niecka Radomska.

§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
 - 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
 - 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
 - 5) tereny rolnicze z możliwością zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami **R/DZL**;
 - 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
 - 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
 - 8) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ**.
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**

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) możliwość zachowania istniejących wiatraków z zakazem ich rozbudowy, w tym zwiększenia ich wysokości oraz długości łopat.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) terenu **P/U**,
 - b) istniejących elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na terenie **3R**;
- 3) zakazy o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem, który znajduje się na obszarze Natura 2000 PLB140013 Ostoja Kozienicka oraz w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego;
- 6) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) utrzymanie dobrego stanu wód głównego zbiornika wód podziemnych nr 405 Niecka Radomska poprzez zagospodarowanie terenu znajdującego się w jego granicach podporządkowanemu ochronie wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 8) 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 oznaczonych symbolem **MN**.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

- 1) obowiązek ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu numerem AZP 73-68/17;
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, oraz jego strefy ochronnej wszelkie prace ziemne mogące mieć wpływ na stan jego zachowania mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się strefy ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasów, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§9.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2: od 50° do 130°.
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 z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę gminną nr 350316W, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) drogę gminną nr 3434004, oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDL** oraz **2KDL**,
 - c) drogę gminną nr 160340086, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KPJ**,
 - d) drogę gruntową nr 160319595, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KPJ**;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, w tym drobnej działalności produkcyjnej – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów do obsługi działek budowlanych oraz dróg dojazdowych do pól.

§11.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:
 - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę;
 - 2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich realizację, pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
 - 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych,

- z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
 - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
 - 6) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii).
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 3) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§12.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-7MN**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) zielenią urządzone,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) wiaty i altany,
 - e) dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) drobna działalność produkcyjna,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla 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: 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
 - 7) liczbę kondygnacji dla budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych: nie większą niż 3, przy czym trzecia kondygnacja może zostać zrealizowana wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych: nie większą niż 2;
 - 8) geometrię dachów budynków:
 - a) dla budynków głównych, a także dla pozostałych budynków położonych we frontowej części działki: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 20°-45°,
 - b) dla budynków znajdujących się poza frontową częścią działki: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub płaskie;
 - 9) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.

§13.

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące obiektom produkcyjnym, składom i magazynom oraz zabudowie usługowej:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) zielenią urządzone,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) wiaty i altany,
 - e) dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,

- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla 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: 60%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 12 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
 - 7) liczbę kondygnacji dla budynków nie większą niż 2;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub płaskie;
 - 9) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.

§14.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **IRM-4RM**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarskie, gospodarcze i garażowe, miejsca postojowe, wiaty i altany, wchodzące w skład zabudowy zagrodowej,
 - b) dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla 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: 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
 - 7) liczbę kondygnacji dla budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych: nie większą niż 3, przy czym trzecia kondygnacja może zostać zrealizowana wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych: nie większą niż 2;
 - 8) geometrię dachów budynków:
 - a) dla budynków głównych, a także dla pozostałych budynków położonych we frontowej części działki: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 20°-45°,
 - b) dla budynków znajdujących się poza frontową częścią działki: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub płaskie;
 - 9) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.

§15.

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-6R**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza i inwentarska na terenach **3R-5R**, realizowana wyłącznie w obszarach wyznaczonych przez linie zabudowy jako rozwinięcie lub uzupełnienie zabudowy zagrodowej,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów 3R-5R** ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków: 5 m;
 - 7) liczbę kondygnacji dla budynków: nie większą niż 1;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci wynoszącym 12°-45° lub płaskie;
 - 9) ujednoliczoną kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.
3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenów **1R, 2R** oraz **6R** ustala się zakaz realizacji budynków.

§16.

1. Dla terenu rolniczego z możliwością zalesienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R/DZL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren rolniczy,
 - b) zalesienia;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: dojścia i dojazdy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia 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.

§17.

1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL-10ZL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: realizowane dla celów rekreacyjnych urządzenia turystyczne i ciągi pieszo-rowerowe.
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.

§18.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL-2KDL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. dla terenu:

- 1) **1KDL**: od 10 m do 18 m;
- 2) **2KDL**: od 7,5 m do 13 m.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.

§19.

1. Dla terenów ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ-2KPJ**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. dla terenu:
 - 1) **1KPJ**: od 4,5 m do 5 m;
 - 2) **2KPJ**: od 6 m do 8 m.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§20. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN, P/U, RM**;
- 2) 0% - dla terenów pozostałych.

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzębia.

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

Przewodniczący Rady Gminy Jastrzębia

.....

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Jastrzębia
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzębia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Przewodniczący Rady Gminy Jastrzębia

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzębia
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących 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 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 Jastrzębia, 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 Jastrzębia

.....

Załącznik Nr 4 do
Uchwały Nr
Rady Gminy Jastrzębia
z dnia

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

Przewodniczący Rady Gminy Jastrzębia

.....

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Gminy Jastrzębia z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów,
Dąbrowa Kozłowska

(fragmety oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/128/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska, zmienionej uchwałą Nr XXVI/148/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XXIV/128/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Jastrzębia do uchwalenia.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia przyjętym uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 28 listopada 2000 r.

Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar o powierzchni ok. 225 ha, położony w odległości ok. 7 km na południowy wschód od ośrodka gminnego Jastrzębia. Na obszarze opracowania znajdują się budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz zagrodowe zlokalizowane wzdłuż dróg obsługujących ten teren.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; 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 – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
- 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 celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na

- środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; w trakcie procedury planistycznej realizowanej w ramach niniejszego planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- a. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną o szerokości 50 m, dla którego ustala się szczegółowe obowiązki ochrony, zgodne z przepisami odrębnymi; na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
 - d. 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 wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
 - e. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;
 - f. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
 - g. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - h. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej;
 - i. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych;
 - j. 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;
 - k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
 - l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia 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:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego 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.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

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.*

uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej przylegają do urządzonych gminnych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg publicznych.

ad. 2. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej znajdują się w odległości ok. 1,6 km od centralnej części obszaru objętego opracowaniem, przy drodze powiatowej nr 3517W.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia.

A. 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.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie obowiązywał dotychczas żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem nie badano jego aktualności. W celu osiągnięcia ładu przestrzennego w gminie uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzania planu.

B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.