

Uchwała Nr XXXIX/223/2021
Rady Gminy Jastrzębia
z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Bartodzieje

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 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), w związku z uchwałą Nr LIV/245/2018 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje, **Rada Gminy Jastrzębia** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia i **uchwala, co następuje:**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741).

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 nadwieszzonego niebędącą budynkiem;
 - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 zadaszona 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 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) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - f) strefy ograniczeń zabudowy wynikające z wymogów przepisów odrębnych,
 - g) strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - h) przeznaczenie terenów (określone symbolami);
- 4) oznaczenia informacyjne:
 - a) odległość od elektrowni wiatrowej stanowiąca dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej,

- b) tereny zmeliorowane,
- c) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
 - 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
 - 4) teren rolniczy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZZ**;
 - 5) teren rolniczy z możliwością zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem **R/DZL**;
 - 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
 - 7) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony 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**

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład 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:
 - a) dla słupów elektroenergetycznych: 30 m,
 - b) dla obiektów pozostałych: 12 m;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

- awarii;
- 4) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych obowiązek ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, umożliwiającą swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne; przebudowa urządzeń melioracyjnych musi być prowadzona w zgodzie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
 - 5) 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;
 - 6) 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;
 - 7) 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 **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), wyznaczonych na rysunku planu w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne.

§8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

- 1) 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;
- 2) strefę bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o szerokości po 15 m od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej; w przypadku likwidacji sieci lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów, o których mowa w pkt 2 nie stosuje się.

§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) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których

mowa w pkt 1: od 70° do 110°.

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 drogę powiatową klasy głównej nr 3515W, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDG** oraz drogę gminną klasy lokalnej nr 350308W, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**;
 - 2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW** (działka o nr ewid.: 576/3);
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej i drobnej działalności produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal;
 - 4) 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;
 - 5) 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) 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 elektroenergetyczną,
 - e) sieć gazową,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
 - 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizacji, remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na obszarze objętym planem, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
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. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków gminnym systemem kanalizacji sanitarnej po jego realizacji lub według rozwiązań indywidualnych;

- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji lub powierzchniowo bezpośrednio do gruntu, a także z wykorzystaniem drenażu podziemnego;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji;
 - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych w odpowiednich urządzeniach celem późniejszego wykorzystania gospodarczego zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z kablowej 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.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła po ich realizacji, nienaruszających przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z zaleceniem stosowania mało szkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna;
 - 3) 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-12MN**, 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) zieleń urządzoną,

- 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) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.

§13.

- 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM-8RM**, 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) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji rolnej.
- 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) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów dla obiektów znajdujących się na tej samej działce budowlanej.

§14.

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-9R**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza i inwentarska na terenach **2R-5R**, realizowana wyłącznie w obszarach wyznaczonych przez linie zabudowy jako rozwinięcie lub uzupełnienie zabudowy zagrodowej,
 - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu klas I-III z produkcji rolnej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów 2R-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) ujednoliconą 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** oraz **6R-9R** ustala się zakaz realizacji budynków.

§15.

1. Dla terenu rolniczego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R/ZZ**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól;
 - 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:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) przestrzeganie zakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§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: realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu klas I-III z produkcji rolnej.
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-5ZL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) realizowane dla celów rekreacyjnych obiekty małej architektury, urządzenia turystyczne i ciągi pieszo-rowerowe, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.
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 terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia 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 12 m do 14,5 m.

§19.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia 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 8 m do 9 m.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.

§20.

1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia 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. 10 m.

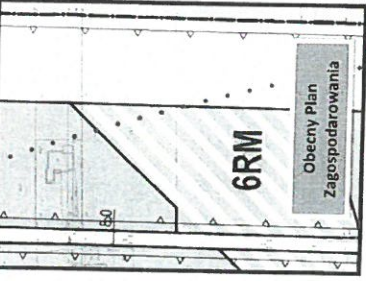
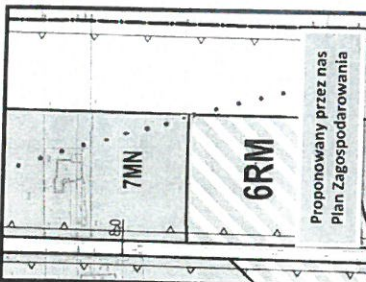
Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

- §21. 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 i RM**;
 - 2) 0% - dla terenów pozostałych.
- §22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzębia.
- §23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Cezary Prebuszewski

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jastrzębia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	08.03.2021	[...]	<p>W związku z planowanym na rok 2022 rozpoczęciem budowy dużego domu jednorodzinnego na działce nr 624/3 uprzejmie prosimy o objęcie całości pasa zabudowy działki 624/3 planem 7MN — teren zabudowymieszaniowej jednorodzinnej. W obecnie proponowanej wersji planu (rysunek po lewej stronie) około 55% pasa zabudowy jest już objęte planem 7MN, podczas gdy pozostała część znajduje się w obrębie planu 6RM. Granica tych 2 obszarów przebiega w poprzek działki po skosie, co znacząco utrudnia ulokowanie budynku mieszkalnego, który w optymalnej lokalizacji częściowo wypadłby w pasie terenu 6RM. Przy proponowanej przez nas zmianie (rysunek po prawej stronie) granica planu 7MN przebiega wzdłuż południowej granicy działki 624/3, znacząco ułatwiając planowanie inwestycji mieszkaniowej na w/w działce. Pragniemy również wskazać, iż teren działki 624/3, objęty jest obecnie ważną, prawomocną decyzją Wójta Gminy o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 22.2010 z dnia 8 lutego 2010(RI.7331.97.2009), pierwotnie wydanej dla działek 623/2 i 624, a następnie przeniesionej na działkę 624/3 decyzjami Wójta Gminy, na skutek</p>	624/3	7MN, 6RM	-	<p>Uwaga nieuwzględniona z racji występowania gruntów rolnych klasy IIIb na terenie 6RM. Zmiana przeznaczenia tego terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wiązałaby się z potrzebą wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a następnie z ponownym opiniowaniem, uzgodnieniem i wyłożeniem projektu. Procedura przygotowania oraz rozpatrzenia takiego wniosku jest długotrwała, a szansa na uzyskanie zgody jest niewielka. Opóźnienie w uchwaleniu planu mogłoby wynieść od kilku do nawet kilkunastu miesięcy, co byłoby niekorzystne dla pozostałych właścicieli nieruchomości objętych planem. Jednocześnie warto zaznaczyć, iż na terenie RM można realizować zabudowę</p>

					<p>zagrodową, w ramach której jest możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p>
	<p>podziału działki 624, decyzje: RI.6724.27.2012, oraz RI.6831.5.2015. Proponowana zmiana w planie zagospodarowania zgodna jest więc z obecną decyzją o warunkach zabudowy.</p>	 <p>Obecny Plan Zagospodarowania</p>	 <p>Proponowany przez nas Plan Zagospodarowania</p>		

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Lukasz Romaniuk – Kierownik Referatu Infrastruktury

PRZEWODNICZĄCY RADY
Cezary Pietruszewski

**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.

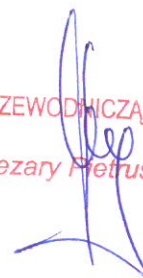
§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 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 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 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.

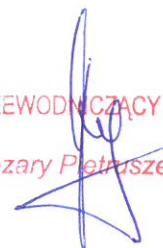
PRZEWODNICZĄCY RADY
Cezary Pietruszewski



Załącznik nr 4
do uchwały
Nr XXXIX/223/2021
Rady Gminy Jastrzębia
z dnia 30 czerwca 2021 r.

**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)**

PRZEWODNICZĄCY RADY
Cezary Pietruszewski



Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXIX/223/2021 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 30 czerwca 2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/245/2018 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bartodzieje.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), 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. 97ha, położony w odległości ok. 5 km na północny-zachód 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 nie wystąpiła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 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 wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter 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;
 - j. 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;
 - 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 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 dróg publicznych (powiatowej oraz gminnej), zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.

ad. 2. Na drodze powiatowej przebiegającej przez obszar objęty planem zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów i 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 przystąpienie do sporządzania planu za zasadne.

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Cezary Pietruszewski