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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), 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 z późn. zm.).

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć 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 nadwieszonego niebędącą budynkiem;

9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

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 najwyżej 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 zadaszenia 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 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 połaci 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, umożliwiający 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 50 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, dojść 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 ścięć 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**;

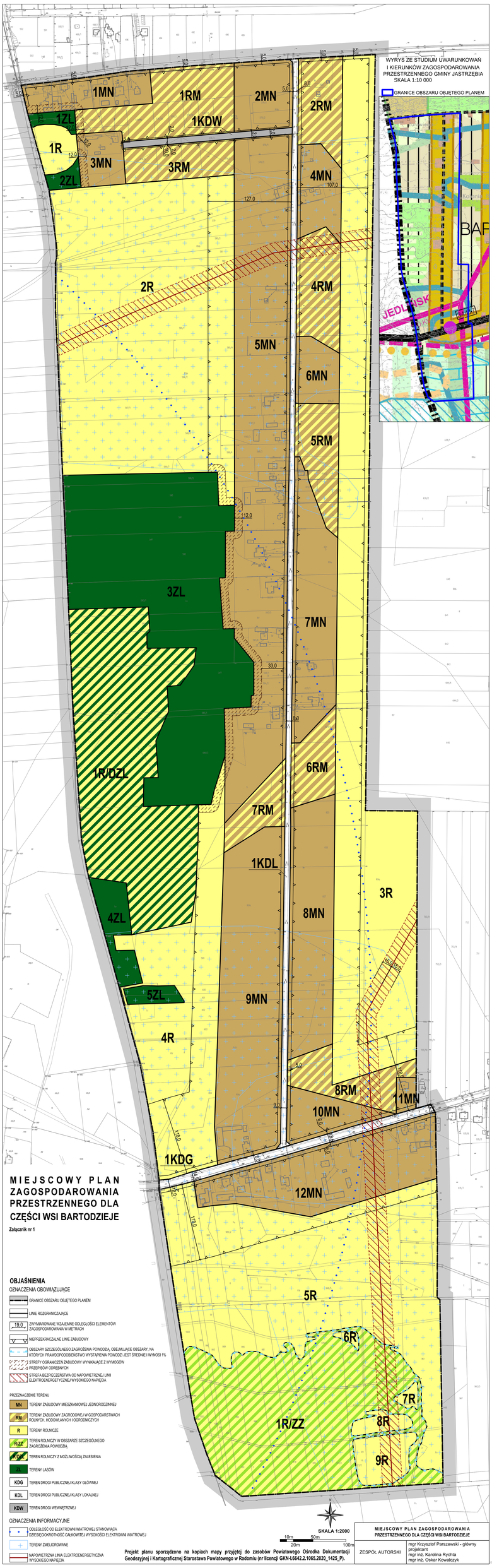
2) 0% - dla terenów pozostałych.

§ 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 Pietruszewski


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASTRZĘBIA
SKALA 1:10 000
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
1MN
1RM
2MN
1KDW
2RM
1ZL
1R
3MN
3RM
2ZL
4MN
2R
4RM
5MN
6MN
5RM
3ZL
7MN
1R/DZL
6RM
7RM
1KDL
3R
4ZL
8MN
5ZL
9MN
4R
8RM
11MN
10MN
1KDG
12MN
5R
6R
7R
8R
1R/ZZ
9R
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI BARTODZIEJE
Załącznik nr 1
OBJAŚNIENIA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBEJMUJĄCE OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
PRZEZNACZENIE TERENU
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
R TERENY ROLNICZE
R/ZZ TEREN ROLNICZY W OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
R/DZL TEREN ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA
ZL TERENY LASÓW
KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE
ODLEGŁOŚĆ OD ELEKTROWNI WIATROWEJ STANOWIĄCA ODLEGŁOŚĆ/KROTNOŚĆ CAŁKOWITEJ WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ
TERENY ZMELIOROWANE
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
SKALA 1:2000
10m 50m
20m 100m
Projekt planu sporządzono na kopiach mapy przyjętej do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomiu (nr licencji GKN-I.6642.2.1065.2020_1425_P).
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI BARTODZIEJE
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
mgr inż. Karolina Rychta
mgr inż. Oskar Kowalczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/223/2021

Rady Gminy Jastrzębia

z dnia 30 czerwca 2021 r.

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	[...]*	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 zabudowy mieszkaniowej 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 wypadałby 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 (Rl.7331.97.2009), pierwotnie wydanej dla działek 623/2 i 624, a następnie przeniesionej na działkę 624/3 decyzjami Wójta Gminy, na skutek podziału działki 624, decyzje: RI.6724.27.2012, oraz R|.6831.5.2015. Proponowana zmiana w planie zagospodarowania zgodna jest wiec z obecną decyzją o warunkach	624/3	**7MN, 6RM**	-	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 zagrodową, w ramach której jest możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

			zabudowy.				

* 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: Łukasz Romaniuk – Kierownik Referatu Infrastruktury

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/223/2021

Rady Gminy Jastrzębia

z dnia 30 czerwca 2021 r.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/223/2021

Rady Gminy Jastrzębia

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)