

Uchwała Nr/...../2022

Rady Gminy Jastrzębia

z dnia lipca 2022 roku

**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 **uchwala, 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) **teren** – 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 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 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 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,

§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) zieleni 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 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) zieleni urządzonej,
 - 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) ujednoliconą 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 **1RM-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;

- 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 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: 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.

- 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.

§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) 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, 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.

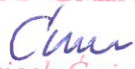
Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

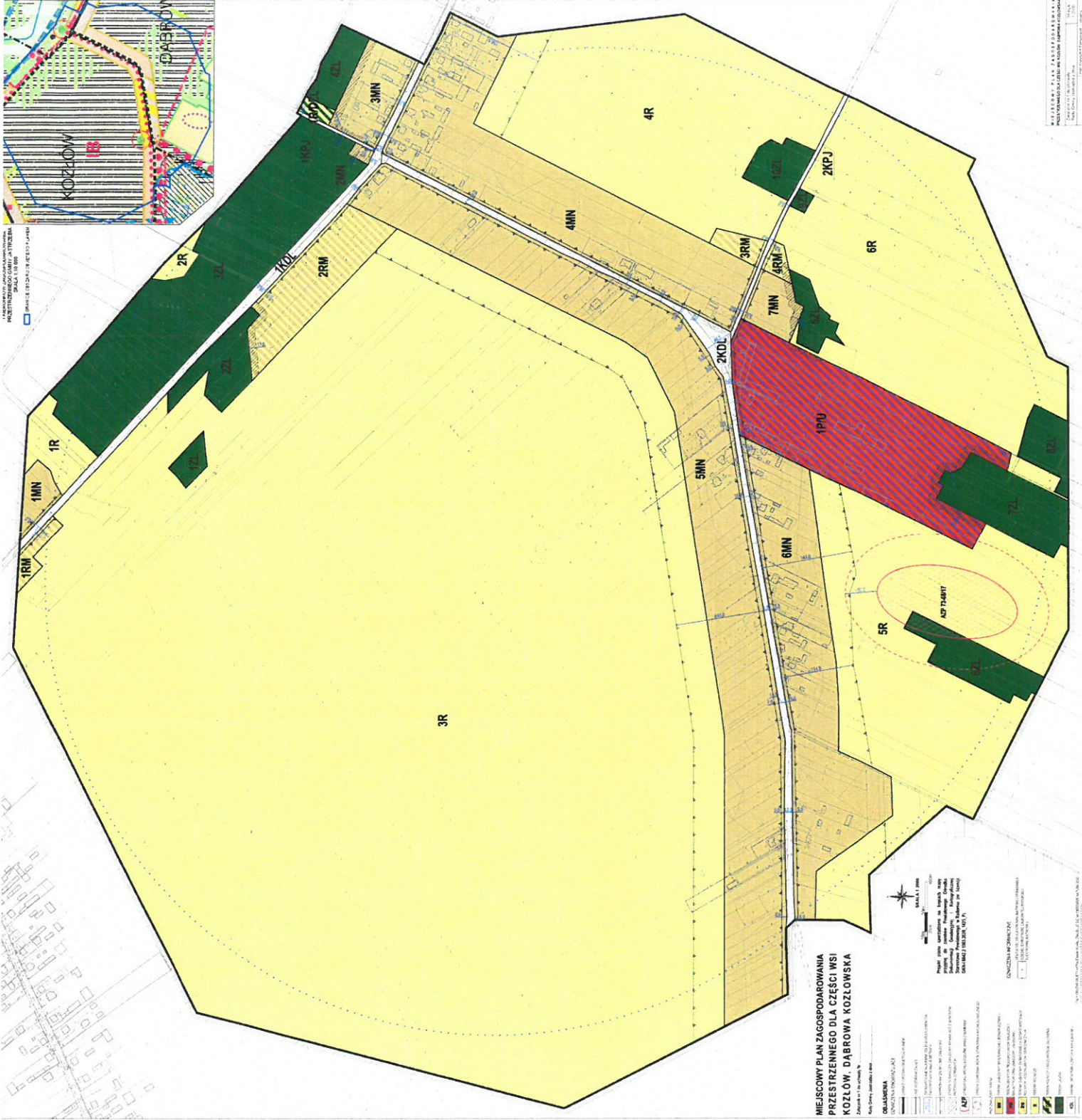
- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami **MN, P/U, RM**;
- 2) 0% - dla terenów pozostałych.

§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.

WÓJT GMINY

Wojciech Cwierz

Wójt Gminy
Chm
Wojciech Cwierz



Załącznik nr 2

do uchwały Nr
 Rady Gminy Jastrzębia
 z dnia

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	19.05. 2022	[...]*	Wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr. XXIV/128/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. części wsi Dąbrowa Kozłowska zmienionej uchwałą Nr XXVI/148/2020 Rady Gminy Jastrzębia z dnia 30 czerwca 2020 r. Składam wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Dotyczy (oznaczenia nieruchomości, tj. nr geodezyjny, nr arkusza, obręb): Działki oznaczonej numerem 113/5 o powierzchni 0,2800 ha, w obrębie 0004 Dąbrowa Kozłowska. O numerze 47A. Treść wniosku: Zwracam się z prośbą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w/w działki jako działkę przemysłowo-handlowo-usługową. Na działce znajduje się już budynek niemieskalny który chcieli byśmy rozbudować na wzór z budynkami sąsiadującymi na działce 113/7. Co nie zaburzało by ogólnego planu urbanistyczno-architektonicznego. Działki sąsiadujące są działkami przemysłowo-handlowo-usługowymi na których znajduje się serwis samochodowy, na kolejnych tartak. W związku z zakupem działki dniu 30.09.2020 złożenie wniosku w dozwolonym terminie nie było możliwe. Proszę o uwzględnienie mojego wniosku.	11 3/5	4M N	-	Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia. Warto jednak zaznaczyć, iż w ramach terenu 4MN przeznaczeniem uzupełniającym jest również zabudowa usługowa oraz drobna działalność produkcyjna. Składający uwagę może więc zrealizować zabudowę tego typu pod warunkiem realizacji na działce również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej.

2	21.06. 2022	[...]*	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozłów, Dąbrowa Kozłowska wnoszę do niego uwagi. Jestem właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 120/6 położonej w Dąbrowie Kozłowskiej Gmina Jastrzębia oraz współwłaścicielem do działki o numerze ewidencyjnym 120/7. W przedstawionym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano na mojej działce przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy – 4R. Ww. przeznaczenie terenu zostało zmienione co do pierwotnego projektu przedmiotowego planu tj. RM z przeznaczeniem podstawowym: zabudowy zagrodowej z możliwością budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w związku z negatywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z mojej wiedzy ww. opinia została wydana na podstawie objęcia mojej działki (nr ew. 120/6) formą ochrony przyrody tj. Obszar Natura 2000 oraz stwierdzeniem na mojej działce gatunków zwierząt objętych ochroną prawną. Jestem w posiadaniu opinii przyrodniczo-ornitologicznej na mojej działce, która wskazuje na brak miejsc lęgu, rozrodu, żerowania i odpoczynku gatunków zwierząt objętych ochroną prawną. Powyższe wynika z bliskiej odległości (około 150 m) od dużego zakładu stolarskiego, zakładu mechaniki pojazdowej, które emitują duży hałas, co jest niekorzystne dla takich gatunków. Ponadto przy granicy z moją działką budowane są dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, których budowa została uzgodniona, w trakcie uzyskiwania warunków zabudowy z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. Przeznaczenie mojej działki na tereny rolnicze jest nieracjonalne i nieopłacalne ze względu na słabą klasyfikację gruntu RVI, RV. Dodatkowo Gmina Jastrzębia przy mojej działce, z dostępem do drogi publicznej (asfaltowej), zrealizowała sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, co miało służyć budowie budynków mieszkalnych	12 0/6 12 0/7	4R	-	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z materiałami otrzymanymi od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska na obszarze, którego dotyczy uwaga, występują siedliska gatunków chronionych. Pomimo, iż działkę tą przeznaczono w pierwotnej wersji projektu planu miejscowego na cele budowlane, to projekt ten nie uzyskał uzgodnienia od powyższego organu. Dlatego celem uzyskania uzgodnienia i dalszego procedowania projektu planu miejscowego niezbędna była rezygnacja z terenów budowlanych na obszarze przedmiotowych siedlisk gatunków chronionych.
---	----------------	--------	---	------------------------	----	---	---

			jednorodzinnych w zaspokojeniu celów mieszkaniowych a nie rolniczych. Brak zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na mojej działce spowoduje znaczne ograniczenie w jej wykorzystaniu oraz drastyczne obniżenie jej wartości. Wnoszę o zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego na mojej działce, tj. o numerze ewidencyjnym 120/6 położonej w Dąbrowie Kozłowskiej z określeniem jej przeznaczenia podstawowego na MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub RM – zabudowa zagrodowa z możliwością posadowienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.				
--	--	--	--	--	--	--	--

* 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

WÓJT GMINY
Cm
 Wojciech Ćwierz

Załącznik nr 3

do uchwały Nr
Rady Gminy Jastrzębia
z dnia

**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.

WÓJT GMINY

Wojciech Ćwierz

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

WÓJT GMINY

Wojciech Cwierz

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

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. 225ha, 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 na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 45/2022 z dnia 9 czerwca 2022 r.;

- 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 dojeżdż i 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. W celu osiągnięcia ładu przestrzennego w gminie przystąpienie do sporządzania planu uznano 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.