

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY JASTKÓW**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIX/387/2023 Rady Gminy Jastków z dnia 27 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków - obszar położony w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia, **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków” przyjętego uchwałą Nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jastków ze zm.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dębówka Kolonia w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) - zwany dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu.

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód

opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 2) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowisko w garażu;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, rynien, rur spustowych, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 5) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 6) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
 - 7) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane, instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: dźwigi, klatki schodowe, korytarze, przenośniki, wewnętrzne, rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
 - 8) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 9) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
 - 10) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
 - 11) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy;
 - 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:
 - 1) **1** – oznacza numer terenu;
 - 2) **MN-U** – oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.
2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol cyfrowo-literowy terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym.
3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu oznaczenia nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - 1) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;
 - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zaplecza placu budowy;
 - 3) nakazuje się uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu**:
 - 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych a w przypadku realizacji:
 - a) usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - d) domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - e) usług zdrowia – jak dla terenów szpitali poza miastem,
-

- f) pozostałych kategorii usług – nie ustala się;
- 4) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), który objęty jest ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ustala się zasad ich ochrony;
 - 2) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to niemożliwe – Wójta Gminy Jastków.
4. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary przestrzeni publicznej, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie ustala się sposobu ich zagospodarowania.
5. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U:
 - powierzchnia działki: nie mniej niż 1350 m²,
 - szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
 - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
-

- 3) wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii), w którym zakazuje się:
 - a) budowy obiektów budowlanych,
 - b) składowania materiałów,
 - c) sadzenia roślinności wysokiej;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 3 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej;

7. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) co najmniej 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 i więcej;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla terenu 1MN-U.

8. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanej w obszarze objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę:** ustala się zaopatrzenie za pośrednictwem sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia.

10. W zakresie zasad **odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem oraz możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
 - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
-

- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

11. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji lub inne paliwa pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających dopuszczone standardy emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.

13. W zakresie **gospodarowania odpadami**:

- 1) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.

15. Zasady obsługi w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

§ 6.

1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi;

- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizację: sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
 - 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 14,0 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3;
 - 8) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01;
 - 10) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6;
 - 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 12) pokrycie dachu: nie ustala się;
 - 13) liczba miejsc parkingowych: zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 1;
 - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 15) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej;
 - 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 1350 m².
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem IMN-U:
 - a) z drogi publicznej gminnej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
 - b) lub z drogi publicznej powiatowej (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu), zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 5 ust. od 8 do 15.

§ 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

§ 8.

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 20%.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

§ 10.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Jastków.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Jastków