

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASTKÓW

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków
– część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXII/163/2012 Rady Gminy Jastków z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków w granicach administracyjnych gminy, zmienioną uchwałą nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Jastków z dnia 26 lutego 2016 r. oraz uchwałą nr XXIV/170/2020 Rady Gminy Jastków z dnia 30 października 2020 r., **Rada Gminy Jastków uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice 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.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załączniki nr 1) - zwaną 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 planu.

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) **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, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowisko w garażu;
- 5) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego albo jego dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków – również nadbudowa;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy:
 - a) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - b) zadaszeń nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - c) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) **nośnik reklamowy** – urządzenie reklamowe w materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – oświetloną, podświetloną lub nieoświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 8) **obiekty istniejące** – obiekty istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 9) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 10) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni balkonów, galerii, loggii, tarasów;
- 11) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje 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;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - b) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany, szklarnie);
- 13) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 15) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 16) **rozproszenie zespołu budynków** – należy rozumieć jako zestawienie w jedną spójną kompozycję zespołu budynków mieszczącą się w granicach obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 17) **strefa** – obszar w planie, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni;
- 18) **szyld** – zewnętrzny nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego na terenie działalność gospodarczą lub inną, zamocowany równoległe lub pod kątem do płaszczyzny ściany budynku, w którym działalność ta ma miejsce, lub wkomponowany w ogrodzenie przy wejściu na teren posesji;

- 19) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 20) **uciążliwości** – ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi lub skutkujący pogorszeniem komfortu życia, a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 21) **urządzenia sportowe** – urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu m.in.: boiska, bieżnie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, itp.;
- 22) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów związanych z działalnością gospodarczą, obejmującą: administrację, obsługę działalności gospodarczej, handel detaliczny, usługi organizacji politycznych, społecznych i religijnych, usługi turystyki, gastronomię, usługi i informatyczne i łączności, usługi badawczo-rozwojowe, usługi edukacyjne, usługi ochrony zdrowia, usługi sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, obsługę nieprodukcyjną związaną z konsumpcją indywidualną z zakazem lokalizacji stacji obsługi samochodów i stacji paliw, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w przepisach niniejszej uchwały;
- 23) **usługi nieuciążliwe** – usługi spełniające wymogi ochrony środowiska dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i zgodnie z przepisami odrębnymi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a których ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 24) **usługi publiczne** – usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 25) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującej się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 26) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.

1. Na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie:

- 1) TOK – oznacza ciąg liter odpowiadający nazwie miejscowości Tomaszowice Kolonia;
- 2) 1 - oznacza numer terenu;
- 3) U/ZP, KD-W i KDD-G – oznaczają przeznaczenia terenów.

2. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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, gdzie:
 - a) 1U/ZP - teren usług i zieleni parkowej,
 - b) 1KD-W - teren drogi - wojewódzkiej,

- c) IKDD-G - teren drogi dojazdowej - gminnej;
- 5) strefy dopuszczeń konserwatorskich;
- 6) obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 8) pomnik przyrody;
- 9) ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH).

3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu oznaczenia niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, są to:

- 1) informacja o tym, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
- 2) informacyjne oznaczenie linii rozgraniczających;
- 3) informacyjne oznaczenia terenów;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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;
- 4) ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 30% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
 - b) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych,
 - c) sposób realizacji ogrodzeń musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt,
 - d) ustalenia określone w lit. a nie obowiązują przy dopuszczonym odtworzeniu muru;
- 5) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenie przeznaczonym pod zabudowę w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i na następujących zasadach:
 - a) wyłącznie w formie tablic (z wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
 - b) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) zakazuje się prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu z wyjątkiem prac objętych zakresem inwestycji celu publicznego lub takich, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu;
- 6) w granicach terenu oznaczonego symbolem TOK 1U/ZP zakazuje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - zespół pałacowo – parkowy w Kolonii Tomaszowice obejmujący pałac, kaplicę, pozostałości ogrodzenia, park (A/723), którego granice wyznacza strefa ochrony konserwatorskiej;
- 2) ustala się zakaz zmiany formy budynku istniejącego pałacu i kaplicy;
- 3) ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytu obiektów i budynku wpisanych do rejestru zabytków z jednoczesnym dopuszczeniem odtworzenia tarasu budynku pałacu mieszczącego się w granicach określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy przy budynku pałacu mieszcząca się w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem C - od strony elewacji południowo - wschodniej i północno - zachodniej została określona wyłącznie celem odtworzenia historycznych tarasów;
- 4) ustala się nakaz ochrony obiektów zabytkowych poprzez możliwość prowadzenia prac konserwatorskich oraz robót budowlanych polegających na remoncie z jednoczesną ochroną zabytkowych cech budynku w zakresie kompozycji zewnętrznej, cech wystroju, kompozycji, artykulacji zabytkowych elementów i detali architektonicznych;
- 5) ustala się nakaz odtworzenia wyglądu elewacji budynku pałacu w oparciu o przekazy ikonograficzne będące w posiadaniu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) na prowadzenie wszelkich prac przy zabytku wymienionym w pkt 1 należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych i elektronicznych wymaga pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 8) w granicach całego obszaru objętego planem ustala się, że osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne, które odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, są obowiązane:
 - 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. Cały 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.

5. 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.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszaru wymagającego przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach terenu TOK 1U/ZP ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 3) w związku z zakazem określonym w pkt 2 nie określa się: minimalnej powierzchni działek, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego oraz szerokości frontu działek.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych z uwzględnieniem miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

9. 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.

10. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie za pośrednictwem sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. W zakresie gospodarowania odpadami:

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

15. 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 o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

16. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji poza terenem oznaczonym symbolem TOK 1U/ZP;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 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 pkt 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

18. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w granicach planu są tereny dróg publicznych;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 3) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, oraz przepisami odrębnymi.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 6.

1. Dla **terenu usług i zieleni parkowej** oznaczonego symbolem **TOK 1U/ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne w zakresie zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki, wypoczynku, gastronomii, hotelowe, usługi publiczne oraz zieleni parkowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację: budynków administracyjno-socjalnych, dojazdów i ciągów pieszych i rowerowych, oświetlenia, elementów małej architektury parkowej w postaci altan, trejaży, miejsc do grillowania oraz urządzeń zabawowych i sportowych a także układów wodnych;
- 3) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie więcej niż 10%,

- b) dopuszcza się zwiększenie wielkości powierzchni o której mowa w lit. a o kolejne 4% w odniesieniu do kondygnacji która będzie zagłębiona w części większej niż 50% całej kondygnacji poniżej poziomu terenu wyznaczonego przy zachodniej elewacji budynku pałacu, przy czym kondygnacja ta dzięki wykorzystaniu spadku terenu w kierunku zachodnim, może mieć wejścia od zewnątrz a jej rzut poziomy musi wpisywać się w istniejący układ warstwicy terenu z zachowaniem wartościowego drzewostanu;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70%;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem A: nie więcej niż 7,5 m,
 - b) w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem B: nie więcej niż 8 m od strony zachodniej i nie więcej niż 5,5 m od strony wschodniej,
 - c) w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem C: nie więcej niż 8,5 m od strony zachodniej i nie więcej niż 5,5 m od strony wschodniej,
 - d) w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem D: nie więcej niż 10 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 9) obowiązek rozproszenia zespołu budynków nowoprojektowanej zabudowy lokalizowanej w granicach strefy dopuszczeń konserwatorskich oznaczonej symbolem A;
- 10) realizację nowoprojektowanej zabudowy jako towarzyszącej w odniesieniu do budynku pałacu i niedominującej swoją kubaturą i wykończeniem (rodzaj materiałów i kolorystyka)
- 11) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3;
- 12) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
- 13) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 14) dopuszcza się zastosowanie dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 15) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 16) obowiązuje nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, z możliwością lokalnych przekształceń - dostosowania do projektowanych obiektów;
- 17) nowe obiekty nie mogą stanowić konkurencji architektonicznej dla istniejących obiektów zabytkowych będących dominantami architektonicznymi;
- 18) zakaz wygradzania kaplicy od pozostałych części zespołu pałacowo – parkowego;
- 19) planowana zabudowa i elementy infrastruktury nie mogą kolidować z historycznym drzewostanem ani pogarszać jego warunków bytowych;
- 20) ustala się minimalną odległość zabudowy (w tym kondygnacji podziemnych) od pomnika przyrody (lokalizację pomników przyrody oznaczono na rysunku planu): 15 m;
- 21) w przypadku odpowiedniego zabezpieczenia przed uszkodzeniem bryły korzeniowej pomnika przyrody, pod nadzorem dendrologa dopuszcza się zmniejszenie odległości określonej w pkt 21;
- 22) zagospodarowanie zabytkowego parku należy realizować z uwzględnieniem jego pierwotnego układu kompozycyjnego w zakresie doboru właściwego składu gatunkowego roślin, odtworzenia układu komunikacyjnego oraz zasad realizacji małej architektury na warunkach uzgodnionych z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Dla **terenu usług i zieleni parkowej** oznaczonego symbolem **TOK 1U/ZP** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę działki budowlanej poprzez drogi położone poza granicami planu;

- 3) ustala się urządzenie co najmniej 1 miejsca parkingowego na 50m² powierzchni użytkowej;
 - 4) miejsca parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy lokalizować poza strefą ochrony konserwatorskiej:
 - a) na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) z dopuszczeniem lokalizacji poza granicą obszaru planu;
 - 5) sposób realizacji miejsc parkingowych: w formie naziemnych miejsc parkingowych, co nie dotyczy dopuszczenia o którym mowa w pkt 4 lit. b;
 - 6) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w garażu wbudowanym w budynek;
 - 7) dopuszczenie o którym mowa w pkt 6 nie dotyczy budynku pałacu i kaplicy;
 - 8) zakaz realizacji miejsc parkingowych w części frontowej zespołu pałacowo – parkowego, przy drodze dojazdowej;
3. Na **terenie usług i zieleni parkowej** oznaczonym symbolem **TOK 1U/ZP** znajduje się zespół pałacowo – parkowy w Kolonii Tomaszowice obejmujący pałac, kaplicę, pozostałości ogrodzenia, park wpisany do rejestru zabytków (A/723). Dla obiektów tych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu usług i zieleni parkowej** oznaczonego symbolem **TOK 1U/ZP: zgodnie z** z § 5 ust. 9.

§ 7.

1. Dla wyznaczonego **terenu drogi - wojewódzkiej** oznaczonego symbolem **TOK 1KD-W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka klasy głównej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
 - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi.
2. Dla drogi wojewódzkiej należy zapewnić parametry techniczne i użytkowe jak dla drogi klasy głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Dla wyznaczonego **terenu drogi dojazdowej - gminnej** oznaczonego symbolem **TOK 1KDD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa - gminna;
- 2) dopuszcza się:
 - a) chodniki, ścieżki rowerowe,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi.

§ 9.

1. Ustanawia się strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH).

2. W granicach ESOCH obowiązuje:

- 1) zakaz prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, które winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na której jest prowadzona;
- 2) zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do doliny rzecznej.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10.

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

- 1) dla terenu: TOK 1U/ZP - 15%.
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastków.

§ 12.

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

UZASADNIENIE**PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY JASTKÓW****w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków
– część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia**

Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z zasadami i trybem uregulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) . Rada Gminy Jastków Uchwałą Nr XXII/163/2012 z dnia 21 grudnia 2012 r., wraz ze zmianą tej uchwały, podjętej Uchwałą Nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Jastków z dnia 26 lutego 2016 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia. W związku z wnioskiem inwestora oraz realizacją zadań własnych gminy zaszła potrzeba sporządzenia i uchwalenia zmiany planu uwzględniającego aktualne potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne.

Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia, przedstawiony na załączniku graficznym (załączniki nr 1). Ustalenia projektu zmiany planu, po zmianie, dla terenów w granicach określonych ww. obszaru zawarte są w treści projektu uchwały.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r.

Projekt przedmiotowej zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) - uchylonego w dniu 24 grudnia 2021 r., lecz obowiązującego dla procedur wszczętych przed wejściem w życie nowego rozporządzenia dotyczącego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu, wynikająca ww. przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Jastków z dnia 12 grudnia 2000 roku.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** / zostały one uwzględnione poprzez nienaruszenie ustalonych w obowiązującym planie zapisów dotyczących m.in. stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury; w ramach planu wprowadzono ustalenia dla obszarów objętych zmianą związane z wymaganiami ładu przestrzennego w tym: zmiany linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników

zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** / zostały one uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasad i warunków sytuowania nośników reklamowych i szyldów oraz realizacji ogrodzeń;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** / zostały one uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska oraz ustalenia dotyczące Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych; w ramach sporządzania zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w dotychczas obowiązującym planie tereny w ramach obszaru zmiany planu posiadały już określone przeznaczenie nierolnicze/nieleśne;
- 4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** / zostały one uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków zlokalizowanego w granicach obszaru zmiany planu; ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami** / zostały one uwzględnione poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa; poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych szczególnie na terenach przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym oraz realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** / zostały one uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych obszarów budowlanych; walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych zmianą planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych - graniczą one z istniejącą zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową i produkcyjną, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe obszary budowlane; teren przeznaczony w planie pod nową zabudowę przyniesie wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej; wskutek uchwalenia przedmiotowej zmiany planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne oraz realizację lub modernizację drogi gminnej; prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;
- 7) **prawem własności** / zostało one uwzględnione poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właściciela nieruchomości;
- 8) **potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa** / w obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 9) **potrzebami interesu publicznego** / zostały one uwzględnione poprzez ustalenia, które nie naruszają potrzeb interesu publicznego;
- 10) **potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** / zostały one uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb

interesu publicznego; w planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej /

- po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jastków zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego można było składać zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Jastków z dnia 14 stycznia 2013 r.
- projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2020 r. do 30 września 2020 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 30 września 2020 r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jastków. Przyjęcie części uwag było powodem etapowania prac planistycznych oraz ponownego uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- projekt planu skierowano do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 września 2022 r. do 11 października 2022 r. W trakcie trwania drugiego wyłożenia, w dniu 26 września 2022 r. w Urzędzie Gminy Jastków zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 26 października 2022 r. W określonym terminie do projektu planu wpłynęło uwag/ nie wpłynęły żadne uwagi;

12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych / na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; głoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jastków;

13) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności / ustalono w zmianie planu poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci gminnego systemu wodociągowego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu zawarte w projekcie zmiany planu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków i zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania przedmiotowego obszaru z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Jastków w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jastków oraz aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, podjęła uchwałę Nr XL/287/2017 z dnia 15 grudnia 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków.

W przedmiotowej uchwale uznano częściową nieaktualność w zakresie wymogów formalno-prawnych oraz kierunków polityki przestrzennej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Jastków z dnia 12 grudnia 2000 roku oraz zmiany planu zatwierdzonej Uchwałą Nr V/24/2007 Rady Gminy Jastków z dnia 2 marca 2007 r. Zgodnie z § 3 ww. uchwały Rada Gminy Jastków postanowiła, w miarę możliwości finansowych Gminy, podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV – etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastków przyjętego uchwałą nr VIII/37/2015 Rady Gminy Jastków z dnia 17 kwietnia 2015 r.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z (...) Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia zmiany planu miejscowego wykazała potencjalne dochody budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości (...), opłaty planistycznej w wysokości (...) oraz z ewentualnej sprzedaży gruntów w wysokości (...) zł. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą miały korzystny wpływ na budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

***Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV
– etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jastków do uchwalenia.***

***Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastków – część IV
– etap B – obszar położony w obrębie geodezyjnym Tomaszowice Kolonia po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.***