



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 czerwca 2025 r.

Poz. 4978

UCHWAŁA NR 123/2025 RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

§ 1. Zmienia się uchwałę nr 69/2007 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 30 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 201 poz. 4616) w zakresie ustaleń dla działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 323/1, 323/2, 2874, 2875, 2876 i 2877 w obrębie nr 0001 Jastrowie, gm. Jastrowie (obszar miejski), w ten sposób iż:

1) w § 4, po ust. 2, a przed ust. 3, wprowadza się ust. 2a, w brzmieniu:

„2a. Ochrona konserwatorska obejmuje również dom przy ul. Gdańskiej 40m na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2876, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Ochronę należy realizować przez:

1) nakaz zachowania:

- a) obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- b) historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz historycznej formy stolarek okiennych i drzwiowych w ww. obiekcie,
- c) zachowania istniejącej wysokości i kształtu dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego w ww. obiekcie,
- d) bryły, gabarytów i wysokości ww. obiektu;

2) zakaz montażu:

- a) paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych na połaciach dachowych od strony frontowej w ww. obiekcie,
- b) rolet zewnętrznych na elewacji frontowej w ww. obiekcie.”;

2) w § 5 ust. 1, po pkt 3, a przed pkt 4, dodaje się pkt 3a oraz pkt 3b, w brzmieniu:

„3a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku - 1MN-U;

3b) teren usług, oznaczony na rysunku - 1U;”;

3) po § 69 dodaje się § 69a, w brzmieniu:

„§ 69a. 1. Na terenie 1MN-U ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz niemieszkalnych, a także realizację budynków niemieszkalnych i wiat związanych z przeznaczeniem, z uwzględnieniem linii zabudowy;
 - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 5% oraz nie większą niż 80%;
 - 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
 - 5) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
 - 6) powierzchnię zabudowy budynku nie większą niż 500 m²;
 - 7) dachy:
 - a) w budynkach mieszkalnych:
 - dwuspadowe, w tym naczółkowe,
 - o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
 - z główną, najwyższą kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki oraz na wysokości od 6 do 10 m npt.;
 - b) w pozostałych obiektach, a także w mansardach lub lukarnach oraz wszelkich dobudówkach do budynków mieszkalnych:
 - jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych,
 - o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°,
 - z główną, najwyższą kalenicą na wysokości od 2 do 10 m npt.;
 - 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
 - 9) ochronę zabytków z uwzględnieniem § 4 ust. 2a oraz ust. 4;
 - 10) zapewnienie:
 - a) nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny oraz
 - b) nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym przy powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m² – co najmniej 1 miejsca parkingowego,
 - c) miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 10 lit. b oraz lit. c, należy wykonać jako miejsca o nawierzchni utwardzonej z dojściem do usług za pośrednictwem chodnika lub przestrzeni pieszo-jezdnej.
2. Na terenie 1MN-U dopuszcza się:
- 1) realizację wszelkich obiektów związanych z przeznaczeniem terenu lub związanych z obsługą tego przeznaczenia, z uwzględnieniem linii zabudowy;
 - 2) realizację: altan ogrodowych, wiat rekreacyjnych, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku, jednak nie bliżej niż 15 m od frontu, z wyłączeniem zadaszonych osłon na śmietniki i innych elementów technicznych,
 - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
 - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
 - d) dachy wiat, altan i budynków:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,

- o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych;
 - 4) mniejszą niż określona w ust. 1 pkt 8 powierzchnię działek wydzielanych na potrzeby dojazdów lub obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) scalanie i podział działek, z uwzględnieniem pkt 4 oraz następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż w ust. 1 pkt 8 oraz nie większa niż powierzchnia terenu 1MN-U,
 - b) kąt między frontem działki a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
 - c) szerokość frontu działki od 10 do 90 m;
 - 6) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zasięgu obszaru uciążliwości akustycznej drogi krajowej nr 11 i nr 22 (wspólny przebieg) oznaczonym na rysunku, do czasu zaliczenia ul. Gdańskiej do innej niż droga krajowa kategorii dróg publicznych;
 - 7) nieuwzględnianie zasad wynikających z ustaleń § 6 ust. 1 pkt 4-10 oraz ust. 3;
 - 8) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1-3 oraz ust. 1 pkt 1.

3. Teren 1 MN-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.”;;

- 4) po § 70 dodaje się § 70a w brzmieniu:

„§ 70a. 1. Na terenie 1U ustala się:

- 1) realizację budynków niemieszkalnych związanych z przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% oraz nie większą niż 80%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 12%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m npt.;
- 6) dachy:
 - a) jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych,
 - b) o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°,
 - c) z główną, najwyższą kalenicą na wysokości od 3 do 12 m npt.;
- 7) powierzchnię działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;
- 8) zapewnienie:
 - a) nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym przy powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m² – co najmniej 1 miejsca parkingowego,
 - b) miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 8, należy wykonać jako miejsca o nawierzchni utwardzonej z dojeżdż do usług za pośrednictwem chodnika lub przestrzeni pieszo-jezdnej.

2. Na terenie 1 U dopuszcza się:

- 1) realizację wszelkich obiektów związanych z przeznaczeniem terenu lub związanych z obsługą tego przeznaczenia, z uwzględnieniem linii zabudowy;

2) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:

- a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku, jednak nie bliżej niż 15 m od frontu, z wyłączeniem zadaszonych osłon na śmietniki i innych elementów technicznych,
- b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
- c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
- d) dachy wiat, altan i budynków:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;

3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy:

- a) przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami,
- b) dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych,
- c) obiektów budowlanych innych niż budynki o wysokości nie większej niż 15 m npt. oraz o wymiarach poziomych nie większych niż 7 m, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszych niż:
 - 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, z zastrzeżeniem tir. drugie,
 - ich wysokość od krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - 12 m od granicy lasu,
 - 5 m od granic działek innych niż drogowe i leśne;

4) mniejszą niż określona w ust. 1 pkt 7 powierzchnię działek wydzielanych na potrzeby dojazdów lub obiektów infrastruktury technicznej;

5) scalanie i podział działek, z uwzględnieniem pkt 4 oraz następujących zasad:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż w ust. 1 pkt 7 oraz nie większa niż powierzchnia terenu 1U,
- b) kąt między frontem działki a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
- c) szerokość frontu działki od 10 do 100 m;

6) nieuwzględnianie zasad wynikających z ustaleń § 6 ust. 1 pkt 4-10 oraz ust. 3;

7) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1-3 oraz ust. 1 pkt 1.”;

5) treść graficzna załącznika nr 6 w zakresie obszarowym wyznaczonym przez granice:

- a) działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 2874, 2875, 2876 i 2877 w obrębie ewidencyjnym Jastrowie, otrzymuje nową treść graficzną, zgodną z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów 323/1 i 323/2 w obrębie ewidencyjnym Jastrowie, otrzymuje nową treść graficzną, zgodną z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszej zmiany planu w wysokości 30%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

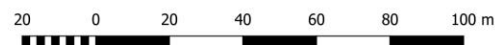
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Aleksandra Ciołek-Kruszyńska

ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JASTROWIE
+ DLA TERENÓW PRZY UL. GDAŃSKIEJ

RYSUNEK ZMIANY PLANU NR 1 skala 1:1000

wykonano na mapie zasadniczej w układzie odniesienia PL-2000(6) - EPSG 2177
z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
(Starosta Złotowski - PODGiK Złotów - GN.6642.1289.2025)

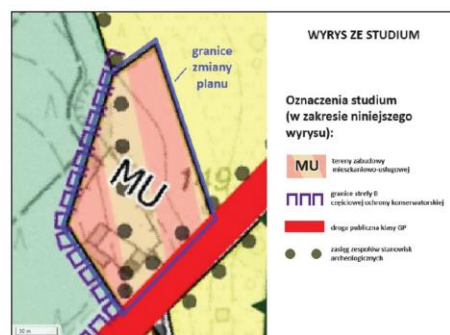
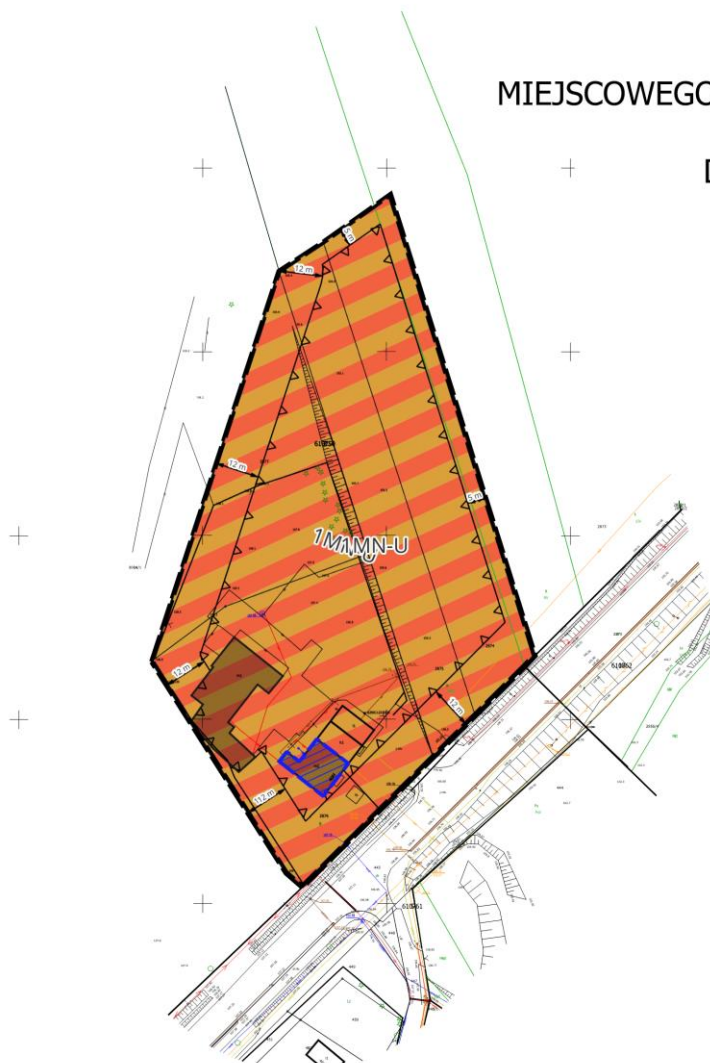


LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | GRANICE ZMIANY PLANU |
|  | MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY |
|  | BUDYNEK - ZABYTEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
|  | ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE |

W LINIACH ROZGRANICZAJACYH UKAZANO, OZNACZONY SYMBOLEM:

- 1MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG



załącznik nr 1
do uchwały nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTROWIE DLA TERENÓW PRZY UL. GDAŃSKIEJ

RYSUNEK ZMIANY PLANU NR 2 skala 1:1000

wykonano na mapie zasadniczej w układzie odniesienia PL-2000(6) - EPSG 2177
z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
(Starosta Złotowski - PODGIK Złotów - GN.6642.1289.2025)

20 0 20 40 60 80 100 m



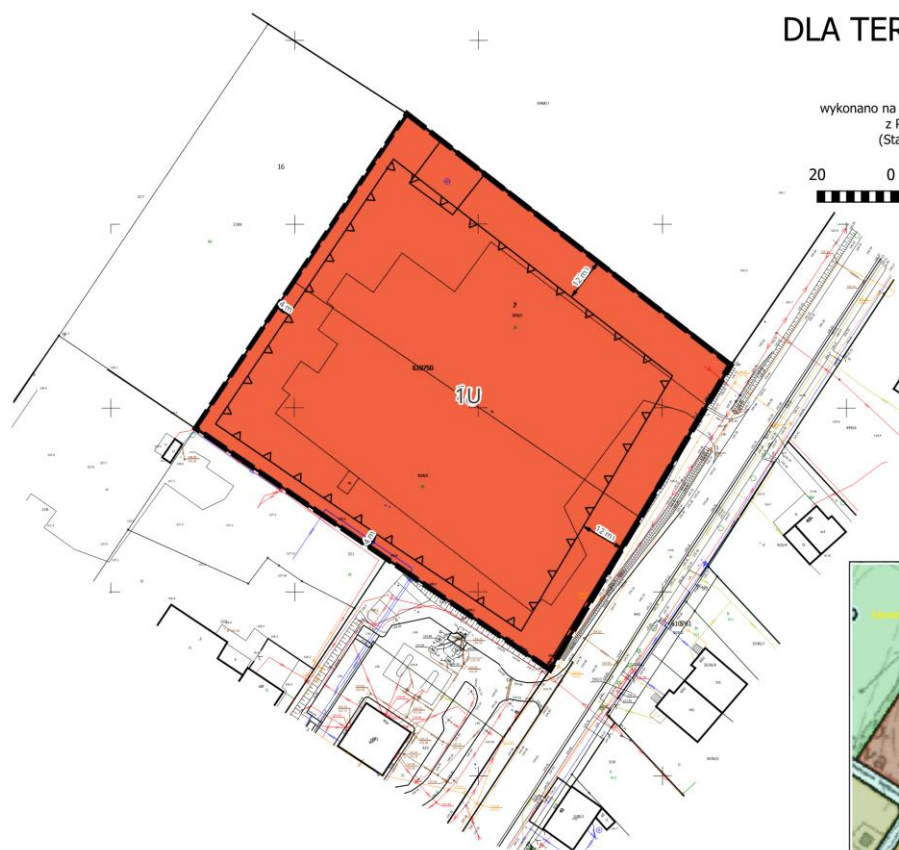
LEGENDA:

GRANICE ZMIANY PLANU

MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH UKAZANO, OZNACZONY SYMBOLEM:

U - USŁUG

załącznik nr 2
do uchwały nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.

załącznik nr 3
do uchwały nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.

Stwierdzenie, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jastrowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940)

Rada Miejska w Jastrowiu

stwierdza, że miejscowy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jastrowie przyjętego uchwałą nr 315/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 27 kwietnia 2021 r.

U Z A S A D N I E N I E

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej obejmuje tereny, dla których zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- planowany teren IMN-U w granicach działek nr 2874, 2875, 2876 i 2877 – tereny MU – tereny mieszkaniowo – usługowe, gdzie funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, a usługi funkcję uzupełniającą i towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, aczkolwiek dopuszcza się wykorzystanie działek w całości na zabudowę związaną z działalnością usługową;
- w granicach wyznaczonych w planie terenów 1U – tereny U – tereny usług o charakterze komercyjnym, poza tym przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z istniejącą obecnie na terenie wartością 12%.

Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu, jak również wzięto pod uwagę parametry i wskaźniki zabudowy. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

załącznik nr 4
do uchwały nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940)

Rada Miejska w Jastrowiu

W związku ze złożeniem dwóch uwag (zawartych w jednym piśmie) do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej, rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia. Uwagi te zostały złożone w terminie ustawowym przez właściciela działek nr 323/1 i 323/2. Dotyczą one dwóch zagadnień:

- 1) zmniejszenia we wprowadzanych przez § 1 ust. 2 pkt 4 zmiany planu ustaleniach mających stanowić § 70a ust. 1 pkt 4 zmienianego planu dotyczących minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 12%;
- 2) umożliwienia realizacji obiektów budowlanych stanowiących wolnostojące nośniki reklamowe o wysokości do 15 m npt., niezależnie od linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

Uwzględnia się pierwszą z ww. uwag. Drugiej uwagi nie uwzględnia się w zakresie lokalizacji nośników reklamowych (ten zakres rozstrzygnąć nie jest dokonywany w ustaleniach planu miejscowego, a w tzw. uchwale krajobrazowej), natomiast uwzględnia się w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki o wysokości nie większej niż 15 m npt. oraz o wymiarach poziomych nie większych niż 7 m, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, jednak z zachowaniem odległości nie mniejszych niż: 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, 12 m od granicy lasu oraz 5 m od granic działek innych niż drogowe i leśne. Częściowe uwzględnienie uwagi dokonuje się przez zmianę redakcji wprowadzanych przez § 1 ust. 2 pkt 4 zmiany planu ustaleń mających stanowić § 70a ust. 2 pkt 3 zmienianego planu.

załącznik nr 5
do uchwały nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie dla terenów przy ul. Gdańskiej - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940)

**Rada Miejska w Jastrowiu
rozstrzyga, co następuje:**

W związku z faktem, że zmiana niniejszego planu nie wiąże się z jakimikolwiek ustaleniami w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji i finansowania.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 123/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu
z dnia 26 maja 2025 r.
Zalacznik6.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**