

Uchwała Nr

Rady Gminy Jasienica

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa
Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Jasienica

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jasienica Nr XXII/316/16 z dnia 31 sierpnia 2016 r.

i uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 2 obejmuje obszar o powierzchni około 71,48 ha.

§2

1. Ustaleniami planu są:
 - 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000, który obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią, stanowiąc załącznik Nr 1.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały ponadto są:
 - 1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) 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.
3. Rysunek planu zawiera następujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony archeologicznej;
 - 5) linia ochrony przed hałasem;
 - 6) istniejące jezdnie dróg publicznych;
 - 7) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
 - a) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - b) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
 - c) **ZL** – tereny lasów,
 - d) **Z** – tereny zieleni,
 - e) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
 - f) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D.

4. Rysunek planu zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica gminy,
 - 2) granice sołectw,
 - 3) stanowisko archeologiczne,
 - 4) informacja o położeniu obszaru objętego planem w całości w obszarze Natura 2000 Dolina Górnej Wisły PLB240001.
5. Rysunek planu, zawiera oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu i pełniące funkcję informacyjną:
- 1) istniejąca infrastruktura techniczna:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220kV,
 - b) kablowa linia elektroenergetyczna SN,
 - c) kablowa linia elektroenergetyczna nN,
 - d) kanalizacja sanitarna,
 - e) kanalizacja deszczowa,
 - f) wodociągi,
 - g) gazociągi,
 - h) kablowe linie teletechniczne.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie obiektów budowlanych, przy czym linia ta nie obowiązuje: parkingów i infrastruktury technicznej;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki budowlanej, lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, w granicach terenu, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
 - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w ramach działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, przy czym łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej w granicach terenu;
 - 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
 - 5) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:
- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 4) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze Natura 2000 Dolina Górnej Wisły PLB240001 w związku z czym ustala się ograniczenia w zakresie prowadzonej działalności:
 - 1) zakaz lokalizowania:
 - a) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
 - c) elektrowni wiatrowych;
 - d) działalności z zakresu:
 - zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
 - garbowania skór,
 - uboju zwierząt;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem 03PU i 04PU średniodobowy poziom hałasu na „linii ochrony przed hałasem” nie może przekraczać 55 dB.
2. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
 - 2) postępowanie ze ściekami zgodnie z [§7 ust. 7 i ust. 8](#).
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1) nakaz zbierania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych;
 - 2) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
 - 3) zakaz składowania odpadów;
 - 4) zakaz wykorzystywania odpadów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych mas ziemnych, do zmian ukształtowania terenu.
4. W zakresie ochrony powietrza ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł, o których mowa w [§7 ust. 10](#).

§5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obrębie terenu oznaczonego symbolem 04PU, zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 106-47/14 Międzyrzecze Dolne st. 4.
2. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w [ust. 1](#), ustala się granicę strefy obserwacji archeologicznej, obejmującej obszar o promieniu 40,0 m od stanowiska archeologicznego.
3. Wszelkie działania inwestycyjne oraz roboty ziemne na obszarze strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić z uwzględnieniem wymagań art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

1. Obsługa terenów zabudowy: oznaczonych symbolem od 01PU do 05PU oraz 01ITK odbywa się poprzez bezpośrednio przyległe do terenu drogi publiczne, oznaczone symbolem 01KDL, 01KDD, 02KDD lub 03KDD.
2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone w [§ 14 i § 15](#).

3. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy produkcyjnej – 1,2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla składów, magazynów oraz obiektów handlu hurtowego – 0,2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów infrastruktury technicznej – 1,0 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków.
4. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych, o których mowa ust. 3, w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
5. Nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację infrastruktury technicznej oraz ścieżek pieszych i dróg rowerowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w obrębie terenów dróg publicznych lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, z zastrzeżeniem [ust. 3](#).
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia poza obszarami, o których mowa w [ust. 2](#).
4. Sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia o napięciu znamionowym przekraczającym 110kV, należy realizować jako podziemne.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie terenów z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem, w oparciu o GPZ 110kV/15kV, zlokalizowany przy wschodniej granicy obszaru objętego planem;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem od 01PU do 05PU oraz 01ITK dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.
7. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych, ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zasilanie w gaz ziemny z sieci realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w urządzeniach niskoemisyjnych;
 - 2) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną;
 - 3) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
11. W zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację infrastruktury z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych, o której mowa w ustaleniach rozdziału 3.

§8

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% – dla terenów oznaczonych symbolem od 01PU do 05PU;
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem: 01ITK, 02ITK, 01ZL, 02ZL, 01Z, 02Z, 01KDL, od 01KDD do 03KDD.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§9

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01PU do 05PU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) składy,
 - c) magazyny,
 - d) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług:
 - społecznych z zakresu oświaty, edukacji, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej,
 - turystycznych, z zastrzeżeniem [lit. e](#),
 - handlu detalicznego, obejmującego sprzedaż artykułów spożywczych,
 - e) usługi gastronomii na terenie oznaczonym symbolem 05PU,
 - f) infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - społeczne z zakresu: oświaty, edukacji, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej,
 - turystyczne,
 - handlu detalicznego obejmującego sprzedaż artykułów spożywczych,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące obejmujące:
 - parkingi i garaże,
 - drogi pożarowe, dojazdy, place manewrowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - urządzenia budowlane,
 - zieleń urządzoną,
 - c) instalacje do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) zakaz prowadzenia działalności obejmującej składowanie poza budynkami materiałów opałowych lub sypkich materiałów budowlanych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług społecznych, w stosunku do powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej – 15%;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,5ha, z zastrzeżeniem [pkt 6](#);
 - 6) ustalenie [pkt 5](#) nie obowiązuje dla działek wydzielanych na cele realizacji infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 3,0, z zastrzeżeniem, że minimalna intensywność zabudowy w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie na cele realizacji infrastruktury technicznej wynosi 0%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
- 1) maksymalna wysokość:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) budynków wraz instalacjami zlokalizowanymi na dachu budynku – 25,0 m,
 - c) budowli telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, oraz kominów – 40,0m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w [lit. a](#) do [lit. c](#) – 25,0 m;
 - 2) dachy:
 - a) płaskie, tj. o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - b) spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, na budynkach o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) ustalenia [pkt 1](#) i [pkt 2](#) nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi publicznej z tolerancją $\pm 5^\circ$.

§10

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITK**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna nie wymieniona w [pkt 1](#),
 - b) instalacje do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze i drogi rowerowe,
 - e) zieleń urządzone.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) zakaz prowadzenia działalności obejmującej składowanie poza budynkami materiałów opałowymi lub sypkich materiałów budowlanych;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne;
 - 4) zakaz stosowania jako pokrycia dachów spadzistych: blachy falistej lub trapezowej oraz papy.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,00 do 0,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
 - 1) maksymalna wysokość:

- a) budynków – 7,0 m,
 - b) budynków wraz instalacjami zlokalizowanymi na dachu budynku – 10,0 m,
 - c) budowli telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – 40,0 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w [lit. a](#) do [lit. c](#) – 10,0 m;
- 2) dachy:
- a) płaskie tj. o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, albo,
 - b) spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 1) minimalna powierzchnia działki – 100 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
 - 3) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KDL z tolerancją ±45°.

§11

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **02ITK**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów.

- 1) przeznaczenie podstawowe: sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej nie wymienione w [pkt 1](#),
 - b) ciągi piesze i drogi rowerowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

§12

Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolem **01ZL** i **02ZL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

§13

Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolem od **01Z** do **02Z**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń;
- 2) dopuszcza się realizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

§14

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01KDL**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna z wyłączeniem budynków;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj.: od 14,9 m do 40,9 m.

§15

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **01KDD** do **03KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna z wyłączeniem budynków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, z pominięciem placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - a) od 16,6 m do 20,6 m – drogi oznaczonej symbolem 01KDD,
 - b) od 15,4 m do 21,1 m – drogi oznaczonej symbolem 02KDD,

- c) 10,0 m – drogi oznaczonej symbolem 03KDD.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Jasienica.

§17

Uchwała wchodzi w życie po 31 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Jasienica

z dnia

Rysunek Planu 1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Jasienica
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Jasienica
postanawia

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Jasienica

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Jasienica

postanawia:

1. Gmina Jasienica będzie inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy, z zakresu:
 - 1) infrastruktury drogowej obejmującej:
 - a) realizację brakującego, zachodniego odcinka drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 01KDL,
 - b) realizację drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 03KDD;
 - 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
 - a) realizację kanalizacji deszczowej dróg, o których mowa w pkt 1,
 - b) realizację oświetlenia ulicznego dróg, o których mowa w pkt 1,
 - c) realizację kanalizacji sanitarnej w ciągu drogi 03KDD,
 - d) realizację wodociągu w ciągu drogi 03KDD.
2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust.1, będą:
 - 1) środki własne Gminy;
 - 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych;
 - 3) partnerstwo publiczno-prywatne.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 2 sporządzony został na podstawie uchwały Uchwała Nr XXIII/318/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 20 października 2016 sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne.

Granicami projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 71,48 ha w północnej części sołectwa Międzyrzecze Dolne, dotychczas niezainwestowany ale przygotowany pod inwestycje produkcyjno-usługowe na podstawie ustaleń dotychczas obowiązującego planu.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778, ze zm.) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 2 uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne, takie jak:

- ustalenie jednolitych nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych w odległości większej niż minimalne wynikające z przepisów odrębnych,
- uwzględnienie stref buforowych dla lokalizacji budynków w odległości 12m od terenów o innych funkcjach (terenów zieleni),
- zakaz lokalizowania:
 - o elektrowni wiatrowych;
 - o działalności z zakresu:
 - o zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
- zakaz prowadzenia działalności obejmującej składowanie poza budynkami materiałów opałowych lub sypkich materiałów budowlanych,
- nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia o napięciu znamionowym przekraczającym 110kV, jako podziemnych,
- docelowe rozwiązanie układu komunikacyjnego obsługującego wszystkie wydzielone działki budowlane,
- zapewnienie odpowiednio szerokich pasów drogowych adekwatnie do rodzaju obsługiwanych funkcji oraz wielkości terenów,
- ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 15% dla wszystkich funkcji.
- ustalenie parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego z tolerancją wynoszącą $\pm 5^\circ$,
- ograniczenie maksymalnej wysokości: budynków do 15m, obiektów budowlanych do 25 lub do 40m dla telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, oraz kominów,
- ograniczenie rodzajów dachów – dopuszcza się albo płaskie, tj. o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° , albo, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych $35-45^\circ$ na budynkach o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m²;
- dopuszczenie dachów spadzistych wyłącznie jako dachów dwuspadowych lub wielospadowych symetrycznych,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: realizowane są poprzez:

- zakaz lokalizowania działalności uciążliwych dla środowiska takich jak:
 - o zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
- elektrowni wiatrowych,
- działalności z zakresu, zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
- działalności z zakresu garbowania skór i uboju zwierząt,
- działalności obejmujących składowanie poza budynkami materiałów opałowych lub sypkich materiałów budowlanych,
- ochronę przed hałasem sąsiadujących terenów zieleni, mogących stanowić miejsca gniazdowania ptaków, ustalając graniczny, średniodobowy poziom hałasu na granicy terenów oznaczonych symbolem 03PU i 04PU na poziomie 55dB.
- uwzględnienie stref buforowych dla lokalizacji budynków co najmniej w odległości 12m od terenów zieleni – dla lasów tego wymogu nie wprowadzono ze względu na wystarczający poziom ochrony wynikający z przepisów prawa powszechnie obowiązującego (prawa budowlanego),
- ustalenia w zakresie postępowania ze ściekami:
 - nakazu stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - odprowadzania ścieków do kanalizacji,
- ustalenia w zakresie postępowania z odpadami:
 - nakazu zbierania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych;
 - nakazu realizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
 - zakazu składowania odpadów;
- zakaz wykorzystywania odpadów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych mas ziemnych, do zmian ukształtowania terenu.
- ustalenia w zakresie ochrony powietrza obejmujące ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w urządzeniach niskoemisyjnych, energią elektryczną, systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach przemysłowych na poziomie 3-krotnie wyższym niż wymaga studium.

W obszarze planu nie rozszerza się terenów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego, w związku z czym nie przeznaczają się gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych na inne cele.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze zmiany planu brak obszarów lub obiektów o wartościach kulturowych, czy też mogących stanowić dobra kultury współczesnej obejmują się jedynie ochroną zewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 106-47/14 Międzyrzecze Dolne st. 4. Poprzez wyznaczenie strefy obserwacji archeologicznej w której obowiązują wymagania art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- ograniczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami dla terenów mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie,
- wyeliminowanie jako przeznaczenia podstawowego, przeznaczeń usługowych wymagających ochrony przed uciążliwościami z dopuszczeniem, iż maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego, w stosunku do powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej nie przekroczy 15%,
Uzasadnieniem dla dopuszczenia funkcji wrażliwych z zakresu usług społecznych jako uzupełnienia zabudowy usługowej i produkcyjnej, w ilości do 15% powierzchni użytkowej w ramach działki budowlanej, jest z jednej strony potrzeba stworzenia w planie miejscowym możliwości tworzenia miejsc pracy przyjaznych pracownikom, a z drugiej rodzaj terenu (pierwsza w Polsce niskoemisyjna strefa gospodarcza), na którym nie przewiduje się lokalizowania działalności o znaczącej uciążliwości. Nie bez znaczenia pozostaje tutaj również fakt, że właścicielem terenów jest, a w kilku przypadkach jeszcze niedawno była Gmina, w związku z

czym możliwe jest kreowanie nieuciążliwego sposobu zagospodarowania również poprzez selekcję podmiotów, którym tereny będą zbywane. Dopuszczenie w planie takich funkcji jak przyzakładowe przedszkola, żłobki, czy też np. gabinety lekarskie lokalizowane w ramach hurtowni farmaceutycznych, dają szansę na wykształcenie przyjaznego środowiska pracy. Brak tego rodzaju dopuszczenia w planie miejscowym możliwości te przekreśla, co nie wydaje się w tym przypadku rozwiązaniem korzystnym. Istotne jest, iż również przepisy ochrony środowiska, poprzez art. 114 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska chronią takie funkcje przed uciążliwościami (tutaj hałasem) wskazując, że: „Jeżeli na terenach [...] przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach”;

- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie ustawowym,
- nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych, w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane,
- zapewnienie odpowiedniej szerokości pasów drogowych pozwalających na realizację oddzielonych od jezdni chodników dla pieszych, w dużym stopniu już zrealizowanych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności poprzez:

- zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zapewniający podwyższenie wartości terenu,
- ograniczenie realizacji celów publicznych na terenach stanowiących własność prywatną do minimum,
- ochronę terenów sąsiadujących przed nadmiernie uciążliwym sąsiedztwem, mogącym potencjalnie skutkować obniżeniem wartości nieruchomości.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zagadnienia nie są przedmiotem planu ze względu na stosunkowo niewielki obszar objęty planem, oraz brak elementów infrastruktury, poza istniejącą linią 220kV której przebieg uwzględniono, służącej, pośrednio lub bezpośrednio, obronności i bezpieczeństwu Państwa.

7. Potrzeby interesu publicznego poprzez:

- realizację zadania strategicznego zapisanego w strategii rozwoju gminy,
- zapewnienie rozwiązań jak najbardziej korzystnych z punktu widzenia Gminy, jako właściciela zdecydowanej większości terenów, oraz beneficjanta potencjalnych wpływów podatkowych z działalności lokalizowanej na tym terenie.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez: dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, w tym masztów telefonii komórkowej o wysokości do 40m, ze wskazaniem że sieci infrastruktury technicznej należy realizować na terenach dróg publicznych lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, z zastrzeżeniem że wymóg ten nie dotyczy kanalizacji oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu

10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu **jest prowadzona** zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), **prowadzi się** strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

11. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ze względu na brak terenów mieszkaniowych w obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Jednocześnie infrastruktura w zakresie zaopatrzenia w wodę została zrealizowana wyprzedzająco. Wszystkie działki budowlane, z jednym wyjątkiem, posiadają dostęp do wodociągu o średnicy od 180mm do 225mm dzięki czemu zaopatrzenie w wodę można uznać za pełne i wystarczające. Prognoza skutków finansowych przewiduje jeszcze realizację wodociągu dla terenu 05PU (działka nr 104/29) o niewielkiej powierzchni 0,33ha.

Jakość wody dostarczonej wodociągami jest zgodna z obowiązującymi normami.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Interes publiczny wyrażony w opracowaniach planistycznych określających teren jako „zadanie strategiczne nr 30” tj. „niskoemisyjna strefa przemysłowa”, jest spójne z zamierzeniami kilku właścicieli, ponadto wprowadzone ograniczenia zapewniają ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców okolicznych terenów, w związku z czym interes publiczny w pewnych aspektach jest spójny z interesem społecznym, i zapewne jest spójny z interesem prywatnym właścicieli terenu.

Wyłożenie do publicznego wglądu zweryfikuje na ile rozwiązania projektu planu zostały zaakceptowane przez społeczeństwo i właścicieli.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Układ przestrzenny terenu, w szczególności w zakresie rozmieszczenia i ilości dróg publicznych, został zoptymalizowany w stosunku do możliwości wydzielenia prawidłowych z punktu widzenia ładu przestrzennego, działek budowlanych w związku z czym transportochłonność w obrębie terenu objętego planem została zminimalizowana. Układ drogowy terenu jest obecnie „podłączony” do drogi klasy zbiorczej (ulicy Ligockiej) mającej wyprowadzenie do DK1 na wysokości Czechowic-Dziedzic. Plan przewiduje dodatkowe wyprowadzenie w kierunku zachodnim docelowo do ulicy Strumińskiej (klasy zbiorczej) stanowiącej połączenie z DK52.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Plan obejmuje wyłącznie teren przeznaczony pod produkcję i usługi, w związku z czym zagadnienie nie dotyczy niniejszego dokumentu.

3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Drogi publiczne w obszarze planu są wyposażone w chodniki które mogą również stanowić trasy rowerowe. Droga oznaczona symbolem 01KDL będzie stanowić dogodne połączenie pomiędzy ulicą Ligocką a ulicą Bronowska w Rudzicy. Chodniki w drodze 01KDL są zrealizowane jako wydzielone

pasem zieleni od jezdni, w związku z czym zapewniają pełne bezpieczeństwo i swobodę przemieszczania pieszych i rowerzystów.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Niniejszy plan wprowadza nową zabudowę o charakterze produkcyjno-usługowym w ramach rozległego zadania strategicznego określonego w dokumentach planistycznych jako „Niskoemisyjna strefa przemysłowa”. Teren ten stanowi największy w gminie dogodny obszar dla realizacji tego rodzaju przeznaczenia a jego skomunikowanie z układem dróg krajowych, mimo pewnych braków będzie sukcesywnie poprawiane.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała Nr XV/133/11 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienicy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienicy w §1 pkt 2 wskazuje na **„konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica”**. Plan niniejszy realizuje ten cel w zgodzie ze strategicznymi kierunkami rozwoju gminy, dlatego Rada Gminy, na wniosek Wójta, podjęła uchwałę o sporządzeniu planu dla niniejszego terenu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, która wykazała bardzo pozytywny bilans wprowadzonych zmian dla Budżetu. Przewidywane znaczące wpływy będące skutkiem zmiany planu, będą wielokrotnie wyższe niż wydatki koszty realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jasienica Nr XXII/316/16 z dnia 31 sierpnia 2016r.