

**Uchwała Nr ..... (projekt)**

**Rady Gminy Jasienica**

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym**

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 2017 r. poz. 1073)

**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 działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym obejmuje obszar o powierzchni około 0,16 ha.

**§2**

1. Ustaleniami planu są:
  - 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000, 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) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
    - a) **MNU** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z.
4. Rysunek planu, zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych – informację 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) granice pasa drogowego dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
  - 2) istniejąca infrastruktura techniczna:
    - a) wodociągi,

- b) gazociągi,
- c) sieci kanalizacyjne,
- d) napowietrzne linie teletechniczne,
- e) kablowe linie teletechniczne,
- f) napowietrzne linie elektroenergetyczne nN,
- g) kablowe linie elektroenergetyczne nN.

### §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 budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów takich jak: nieobudowane balkony, okapy, ryzality, gzymsy, wykusze, elementy wejść do budynków i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji;
- 2) **przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem: warsztatów i obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), funkcji usługowych wymagających składowania materiałów poza budynkami w szczególności składów materiałów budowlanych i opałowych, punktów zbierania i przeładunku odpadów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę wysokości budynku i odległości pionowej mierzonej od górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, do najwyżej położonej kalenicy;
- 6) **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 – ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §7 ust. 2.
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 §5 ust. 6.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną;
  - 2) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł, o których mowa w §5 ust. 8.

## **§5**

### **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 pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza obszarami, o których mowa w ust. 2, jeśli nie spowoduje to ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie z sieci elektroenergetycznej, istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem;
  - 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej wyłącznie w instalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, lokalizowanych na dachach, o mocy nie przekraczającej 100kW.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - 2) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
6. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji gminnej.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zasilanie w gaz ziemny z sieci
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
  - 1) spalanie paliw w niskoemisyjnych urządzeniach grzewczych;
  - 2) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną;
  - 3) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem energii wiatru oraz energii wytwarzanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub z biopłynów.
9. W zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych, o której mowa w ustaleniach rozdziału 3.

## **§6**

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 terenu oznaczonego symbolem: 01MNU;
- 2) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem: 01KDZ.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

## **§7**

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KDZ (drogi powiatowej nr 4425S),
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, dróg pożarowych, dojazdów i placów manewrowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że niniejsze nie mogą stanowić dominującego sposobu użytkowania działki budowlanej;
- 3) nakaz sytuowania ściany frontowej budynku równoległe w stosunku do przyległego odcinka drogi, z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe (płyty warstwowe), w tym wykorzystujące blachy trapezowe;
- 6) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne;
- 7) zakaz stosowania jako pokrycia dachów spadzistych: blachy falistej lub trapezowej oraz papy;
- 8) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia w ramach budynku, z zastrzeżeniem, że dachy lukarn występujących na jednej połaci dachowej nie mogą się łączyć.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego – 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m,
  - c) zabudowy wraz instalacjami zlokalizowanymi na dachu budynku – 15,0 m,
  - d) obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a do lit. c – 3,5 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- 3) dachy:
  - a) płaskie tj. o kącie nachylenia połaci dachowych do  $5^\circ$ , albo,
  - b) spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle lub równoległe w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi oznaczonej symbolem 01KDZ (drogi powiatowej nr 4425S).

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KDZ (drogi powiatowej nr 4425S);
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,
  - c) 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie wymienionych w lit. b;
- 3) nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych, o których mowa ust. 2, w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane;
- 4) jako miejsca postojowe, o których mowa ust. 2, traktuje się również miejsca postojowe w garażach;

- 5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla przeznaczenia usługowego, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych, jeżeli liczba miejsc parkingowych przekracza 6.

## **§8**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie klasy technicznej „L”;
- 3) szerokość części pasa drogowego zlokalizowana w obszarze objętym planem – zgodnie z rysunkiem planu tj.: od 1,4 m do 3,1 m.

## **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

## **§9**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Jasienica.

## **§10**

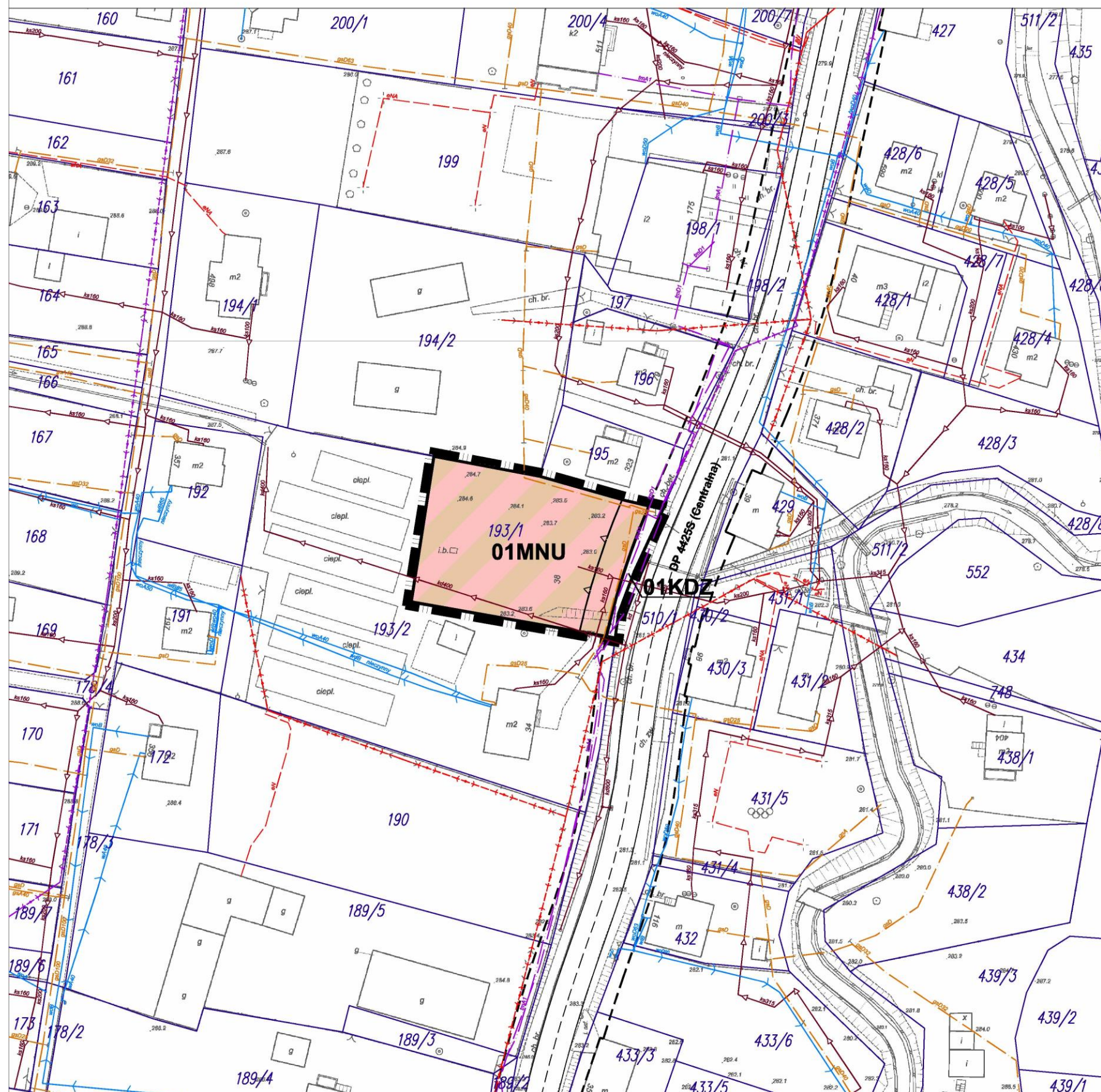
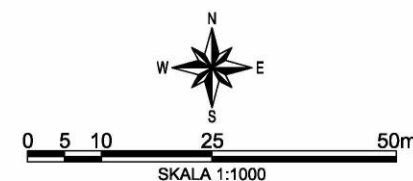
Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



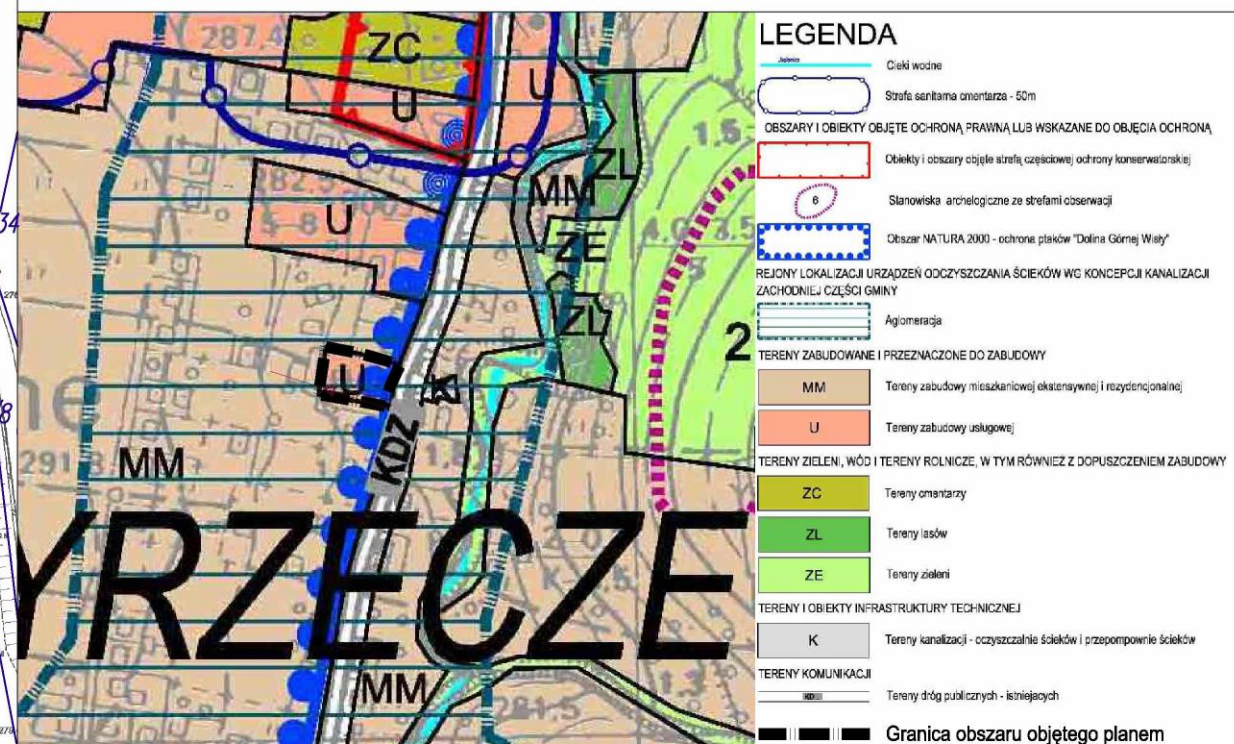


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASIEINICA DLA DZIAŁKI NR 193/1 POŁOŻONEJ W MIĘDZYRZECZU GÓRNYM

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY JASIEINICA  
Z DNIA .....



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY JASIEINICA 1:5 000



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- KDZ** Tereny dróg publicznych klasy Z

### ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru natura 2000 Dolina Górnej Wisły PLB240001

### OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- Granice pasa drogowego dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem
- Istniejąca infrastruktura techniczna:
  - Wodociągi
  - Gazociągi
  - Sieci kanalizacyjne
  - Napowietrzne linie teletechniczne
  - Kablowe linie teletechniczne
  - Napowietrzne linie elektroenergetyczne nN
  - Kablowe linie elektroenergetyczne nN



**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 2017 r., poz. 1073)

**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 2017 r., poz. 1073)

**Rada Gminy Jasienica**

**postanawia:**

Ze względu na to, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym nie przewiduje inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie realizacji i zasadach ich finansowania.



## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVII/402/17 Rady Gminy Jasienica z dnia 9 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym.

Planem objęto obszar o powierzchni 0,16 ha, położony przy drodze powiatowej nr 4425S.

Przesłanką do sporządzania w/w projektu planu było umożliwienie właścicielowi działki budowlanej położonej na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem MN, realizacji usług handlu jako przeznaczenia podstawowego.

**Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tj. Dz. U. 2017, poz. 1073) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 193/1 położonej w Międzyrzeczu Górnym, 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniających strukturę istniejącej zabudowy oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniego przedpoła dla budynków lokalizowanych przy drodze powiatowej nr 4425S,
- eliminacja możliwości lokalizowania potencjalnie uciążliwych funkcji usługowych,
- niedopuszczenie do nadmiernego rozdrobnienia struktury własności poprzez ustalenie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej na poziomie 700m<sup>2</sup>,
- ustalenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 40% a maksymalnej intensywności na poziomie 1,0,
- 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  $\pm 10^\circ$ ,
- nakaz sytuowania ściany frontowej budynku równolegle w stosunku do przyległego odcinka drogi, z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ,
- ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m,
- ograniczenie rodzajów dachów – dopuszcza się albo płaskie, tj. o kącie nachylenia połaci dachowych do  $5^\circ$ , albo, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych  $25-45^\circ$ ,
- dopuszczenie dachów spadzistych wyłącznie jako dachów dwuspadowych lub wielospadowych symetrycznych, z uszczegółowieniem zasad realizacji lukarni,
- ustalenie wysokich standardów jakościowych dla materiałów elewacji oraz stanowiących pokrycie dachów spadzistych,
- zakaz lokalizowania źródeł energii odnawialnej potencjalnie uciążliwych,
- nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych.

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

- ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych ekologicznych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w urządzeniach niskoemisyjnych, energię elektryczną, lub odnawialne źródła energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem energii wiatru oraz energii wytwarzanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub z biopłynów,
- ustalenie odprowadzenia ścieków do kanalizacji gminnej,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,

- zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
- nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych,
- ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%.

W obszarze planu występują jedynie tereny dopuszczone do zabudowy już w planie obowiązującym, a więc brak gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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.

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,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości na poziomie ustawowym,
- nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych, w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane,
- poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej nr 4425S do parametrów poprawiających możliwość segregacji ruchu samochodowego oraz pieszego i rowerowego.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności poprzez:

- zmianę przeznaczenia w kierunku podwyższenia wartości terenu,
- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych właściciela,
- 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 służącej, pośrednio lub bezpośrednio, obronności i bezpieczeństwu Państwa.

7. Potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie prawidłowej szerokości pasa drogowego ulicy Strumieńskiej.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez: dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, ze wskazaniem że sieci infrastruktury technicznej należy realizować pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, lub na pozostałej części obszaru jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu. Dopuszcza się również lokalizację infrastruktury telefonii komórkowej, przy czym wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem wymaganej wysokości obiektów budowlanych, o której mowa w ustaleniach szczegółowych planu.

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 przez 21 dni roboczych, o czym społeczeństwo poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania

uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- przeprowadzenie w dniu 1 marca 2017 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, w tym, z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków, oraz uwag w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

**10. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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.), przeprowadzono 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:**

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej zamiast istniejących obiektów mieszkaniowych na terenie o powierzchni około 0,16 ha, nie zwiększa w sposób znaczący zapotrzebowania na wodę w skali sołectwa.

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

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w ustaleniu rozgraniczania drogi publicznej (drogi powiatowej nr 4425S), poprzez przyjęcie szerokości pasa drogowego ulicy na minimalnym poziomie, dopuszczonym przepisami odrębnymi, tj. 20m dla ulicy zbiorczej.

Interes prywatny wyrażony we wniosku wydaje się zgodny z projektem planu w kwestiach zasadniczych, jednakże dopiero wyłożenie do publicznego wglądu zweryfikuje na ile rozwiązania projektu planu zostały zaakceptowane przez właściciela i społeczeństwo.

**- 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:**

Teren przylega bezpośrednio do drogi powiatowej będącej jednym z głównych ciągów komunikacyjnych gminy, w związku z czym transportochłonność tak ukształtowanego układu przestrzennego (obszaru objętego planem) jest na poziomie minimalnym.

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

Teren objęty planem przylega bezpośrednio do jednej z głównych arterii komunikacyjnych Gminy w związku z czym dostępność transportu zbiorowego jest optymalna na tle pozostałych terenów sołectwa.

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

Ze względu na wielkość obszaru objętego planem oraz położenie bezpośrednio przy drodze publicznej, jedynym rozwiązaniem przyczyniającym się do poprawy komunikacji pieszej i rowerowej, jest poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej nr 4425S do wymaganych przepisami prawa parametrów, co ułatwia segregację ruchu samochodowego oraz pieszego i rowerowego, a tym samym zwiększenie bezpieczeństwa.

**4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

Niniejszy plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy a jedynie poszerza istniejącą funkcję. Co istotne, teren ten zlokalizowany jest bezpośrednio przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych Gminy, w centralnej części sołectwa Międzyrzecze Górne i jednocześnie w terenach zwartej zabudowy.

**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**”. Realizując cel wskazany w tejże uchwale i jednocześnie biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne właściciela zgodne z strategicznymi kierunkami rozwoju gminy, 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, że przeważają korzyści dla Budżetu. Stosunkowo niewielkie koszty realizacji celu publicznego jakim jest przejęcie terenu dla poszerzenia pasa drogowego będą niższe niż potencjalne wpływy z podatków.

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. Ustalając funkcję mieszaną, usługową i mieszkaniową terenu, uwzględniono stan istniejący, zarówno faktyczny jak i prawny oraz oparto się na ustaleniach studium zawartych w tabeli 26 dla terenów usługowych oznaczonych symbolem „U”. W wytycznych do planów miejscowych w punkcie 5 dopuszczono: „5) utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w pkt 6.”