

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JASIEINICA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr  
1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 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 XXIII/318/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 20 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne

**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 XII/159/10 z dnia 14 listopada 2019 r.

**i uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 1 obejmuje część obszaru sołectwa w granicach określonych na rysunku planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni około 694,4 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 nieuwzględnionych 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) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne o obiekcie.

3. Rysunek planu zawiera następujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zieleń izolacyjna;

5) granice stref sanitarnych od cmentarza - 50m;

6) granice stref sanitarnych od cmentarza - 150m;

7) granice stref sanitarnych od cmentarza - 500m;

8) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV;

9) ustalenia konserwatorskie:

a) budynki objęte ochroną konserwatorską w planie,

b) obiekty małej architektury objęte ochroną konserwatorską w planie,

c) strefa ochrony konserwatorskiej,

d) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;

10) symbole identyfikujące tereny zabudowy wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

c) **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,

d) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

e) **U** – tereny zabudowy usługowej,

f) **UKS** – tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej,

g) **PU1** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,

h) **PU2** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

i) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

- j) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 11) symbole identyfikujące tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
- a) **ITT** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji – stacja bazowa telefonii komórkowej,
  - b) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - c) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) symbole identyfikujące tereny zieleni i wód wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenia podstawowe:
- a) **ZL** – tereny lasów,
  - b) **ZLz** – tereny zalesień,
  - c) **Z** – tereny zieleni,
  - d) **ZE** – tereny zadrzewień i zieleni pozostałej,
  - e) **R1** – tereny rolnicze,
  - f) **R2** – tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
  - g) **WSR** – tereny stawów,
  - h) **WSZ** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z otuliną biologiczną.
4. Rysunek planu zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica gminy;
  - 2) granice sołectw;
  - 3) budynki objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
  - 4) granice obszaru objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
  - 5) stanowiska archeologiczne;
  - 6) granice obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” PLB240001;
  - 7) osuwiska nieaktywne;
  - 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
    - a) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Wapienicy i jej dopływów (2017),

- b) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów, o głębokości do 0,5 m (2020),
- c) obszary oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów, o głębokości przekraczającej 0,5 m (2020),
- d) obszary oddziaływania wody  $Q_{10\%}$  rzeki Jasienicy i jej dopływów (2020).

5. Rysunek planu zawiera elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

1) istniejące, główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12 stopni;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **elementach systemu informacji gminnej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie gminy- budynków, obiektów, ulic itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. tablice i słupy informacyjno-ogłoszeniowe) wykorzystywane do promocji gminy i informowania mieszkańców o ważnych dla gminy wydarzeniach lub bieżącej działalności obiektów użyteczności publicznej; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów i pochylni zewnętrznych, daszków nad wejściami do budynków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy, loggi;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 80% na każdy metr kwadratowy ogrodzenia;

- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu:**
- a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające,
  - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 9) **teren zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszczono lokalizowanie budynków, o których mowa w rozdziale 3 oraz teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 01ITT;
- 10) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o wysokości nie przekraczającej 6,0 m na terenie zabudowy oraz 4,0 m na terenach pozostałych, nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 11) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 12) **usługach lub zabudowie usługowej, obejmującej usługi:**
- a) **nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, w szczególności usługi: społeczne, biurowe, handlu detalicznego, turystyczne, gastronomiczne, fotograficzne, artystów plastyków, działalność rzemieślniczą prowadzoną na powierzchni użytkowej nie większej niż 150m<sup>2</sup>, usługi obsługi komunikacji samochodowej o nie więcej niż dwóch stanowiskach, oraz inne usługi, niezaliczone do usług transportowych, pogrzebowych, handlu hurtowego, magazynowania, stacji paliw oraz rozrywki o charakterze domów weselnych czy sal tanecznych przeznaczonych dla więcej niż 50 użytkowników;



- b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć usługi handlu o powierzchni całkowitej zabudowy do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu hurtowego, sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
- c) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, za wyjątkiem stacji paliw,
- d) **rekreacji** – należy przez to rozumieć usługi takie jak: fitness, salony masażu i odnowy, gabinety paramedyczne, a także inne usługi o podobnym charakterze i podobnej skali oddziaływania na otoczenie, nienależące do innej kategorii usług,
- e) **rozrywki** – należy przez to rozumieć usługi takie jak: prowadzenie działalności kawiarni internetowych, klubów muzycznych, kasyn i salonów gier, kręgielni, pubów, sal bilardowych, sal tanecznych, a także inne usługi o podobnym charakterze,
- f) **społeczne** – należy przez to rozumieć usługi: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, nauki, sportu i rekreacji, medyczne, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultu religijnego, ubezpieczeń społecznych, usługi: pocztowe lub telekomunikacyjne, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji, usługi kultury w tym: muzea, wystawy, galerie, teatry, kina,
- g) **transportowe** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi spedycji i logistyki, bazy transportowe i przeładunkowe, przy czym do usług transportowych nie zalicza się działalności prowadzonych przy użyciu nie więcej niż 4 samochodów o masie całkowitej do 3,5 tony,
- h) **turystyczne** – należy przez to rozumieć usługi związane z zakwaterowaniem takie jak hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne itp.;

13) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:

- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu, za wyjątkiem obiektów powstałych niezgodnie z przepisami prawa,
- b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,

- c) zabudowę dopuszczoną przed dniem wejścia w życie planu na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych, tj. po upływie, terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5, albo na podstawie zaświadczenia, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane,
  - d) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu wodno-prawnym, obowiązującym na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew wysoko lub średnio rosnących oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%;
- 15) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią dziko rosnącą takie jak: łąki, pastwiska, zakrzaczenia, zadrzewienia, z wyłączeniem zalesień;
- 16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:
- 1) **działce budowlanej** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) **gospodarstwie rolnym** – zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
  - 3) **intensywności zabudowy** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 5) **reklamie** – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
  - 7) **wysokości budynku** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 8) **zabudowie zagrodowej** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wraz z przepisami niniejszego rozdziału określają przepisy rozdziałów 3, 4 i 5.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, określone w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4 i 5 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

3. Ustalenia zawarte w § 5 do § 14 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4 i 5 nie stanowią inaczej.

4. Cytowane w uchwale nazwy ulic mają charakter zwyczajowo przyjęty i nie stanowią nazw urzędowych.

**§ 5.** 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ust. 2 do ust. 11.

2. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

3. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

4. Łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 7 i ust. 8.

7. W obrębie terenów, na których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy od strony dróg publicznych, lokalizowanie zabudowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.



8. Na terenach od 01PU2 do 09PU2 i 01US, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, dopuszcza się lokalizowanie 1-kondygnacyjnych budynków strefy wjazdu, tj.: portierni lub wagi samochodowej.

9. Maksymalna wysokość:

- 1) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziałów 3, 4 i 5;
- 2) budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku: nie może przekroczyć wysokości tego budynku:
  - a) o więcej niż 3,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) o więcej niż 5,0 m na terenach: od 01PU2 do 08PU2;
- 3) obiektów małej architektury: 5,0 m;
- 4) słupów wysokiego napięcia, oraz budowli telekomunikacyjnych na terenach 01ITT, 03PU2 i 07PU2: 50,0 m;
- 5) słupów najwyższego napięcia: 60,0 m;
- 6) urządzeń do produkcji energii z wiatru określoną jako: maksymalna wysokość budynków na terenie lokalizacji urządzenia zwiększona o 3,0 m;
- 7) budowli wolnostojących nie wymienionych w pkt 4 do pkt 6: 20,0 m.

10. Nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych i dróg wewnętrznych.

11. W zakresie zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę części istniejących obiektów budowlanych zawierających się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publiczne lub drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o wejścia do budynku w tym dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej zabudowy, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
- 5) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie wnętrza budynków z dopuszczeniem zachowania dotychczasowego przeznaczenia;

- 6) w przypadku zabudowy istniejącej o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w niniejszym planie, lecz o przekroczonych parametrach i wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania terenu, ustala się jako dopuszczalne zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, nie więcej jednak niż 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się odbudowę budynków istniejących, zniszczonych w wyniku klęski żywiołowej lub nieszczęśliwego zdarzenia, o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie – odbudowę należy w tym przypadku rozumieć jako odtworzenie kubatury o przeznaczeniu dotychczasowym przy zachowaniu gabarytów w zakresie: wysokości z zachowaniem geometrii dachu, ilości kondygnacji, szerokości elewacji frontowej oraz powierzchni zabudowy budynku, zwiększonych o nie więcej niż 10% w stosunku do zabudowy istniejącej;
- 8) na terenach zabudowy, o których mowa w §16, §18, §19 i §20 dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących do maksymalnej wysokości 12 m.

**§ 6.** 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust. 2 i ust. 3.

2. W obszarze planu jako przestrzenie publiczne ustala się:

- 1) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 01US;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem od 01KDZ i 02KDZ;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem od 01KDL do 04KDL;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem od 01KDD do 46KDD.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2:

- 1) zakaz:
  - a) tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych) w przestrzeniach publicznych, takich jak progi, schody, krawężniki, bez urządzeń umożliwiających pokonanie tych barier,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się lokalizowanie tych obiektów wyłącznie w związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez wraz z dniem poprzedzającym imprezę oraz następującym po imprezie;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;

3) pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, odpowiednio do terenu, zgodnie z ustaleniami rozdziałów 3 i 4.

**§ 7.** 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w ust. 2 do ust. 8.

2. Zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów melioracyjnych.

3. Zakaz podwyższania lub obniżania terenu działki powyżej lub poniżej poziomu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, w tym jej odpływu na działki sąsiednie.

4. Zakaz lokalizowania:

- 1) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem oraz magazynowaniem odpadów wytworzonych poza działką budowlaną;
- 4) stacji paliw płynnych i gazowych poza terenami 01U, 03PU2, 04PU2 i 10PU2;
- 5) nowych działalności związanych z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej.

5. Dopuszcza się rozbudowę istniejących instalacji i zakładów, naruszających ustalenia ust. 4 wyłącznie w celu:

- 1) zmniejszenia zagrożenia i uciążliwości dla środowiska;
- 2) poprawy bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) wprowadzenia nowocześniejszych technologii, nie powodujących zwiększenia zagrożenia środowiska w stosunku do działalności dotychczasowej.

6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

7. W zakresie postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód.

8. Część zachodnia obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obszarze Natura 2000 PLB240001 „Dolina Górnej Wisły” – ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 8.** 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady kształtowania krajobrazu w ust. 2 do ust. 9.

2. Wyznacza się obiekty objęte ochroną w planie, zgodnie z numeracją zamieszczoną na rysunku planu:

- 1) Dom o konstrukcji murowanej nr 2 z końca XIX w. (przy ul. Bronowskiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 36/3;
- 2) Dom o konstrukcji murowanej nr 4 z początku XX w. (przy ul. Woleńskiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 32/3;
- 3) Dom o konstrukcji murowano-drewnianej nr 5 z lat 20-tych XX w. ( przy ul. Woleńskiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 85;
- 4) Dom o konstrukcji murowanej nr 63 z ok. 1880 r. (przy ul. Złocieniowej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 252/1;
- 5) Dom o konstrukcji murowanej nr 67 z lat 20-tych XX w. (przy ul. Św. Floriana), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 245;
- 6) Dom o konstrukcji murowanej nr 68 z ok. 1860 r. (przy ul. Wodnej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 244;
- 7) Dom o konstrukcji murowanej nr 75 z ok. 1920 r. (przy ul. Ligockiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 260/4;
- 8) Dom z częścią gospodarczą o konstrukcji murowano-drewnianej nr 109 z początku XX w. (przy ul. Zagrodowej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 333/2;
- 9) Dom o konstrukcji murowanej nr 111 z początku XX w. (przy ul. Mazańcowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 336/6;
- 10) Zagroda mieszkalno-gospodarcza: dom, obora, stodoła nr 110 z ok. 1900 r. (przy ul. Mazańcowickiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 335/2;
- 11) Dom o konstrukcji murowanej nr 115 z ok. 1890 r. (przy ul. Ligockiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 261/3;
- 12) Krzyż kamienny (marmur) z 1917 r. (przy zbiegu ulic Woleńskiej i Bronowskiej), zlokalizowany na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 91/5;
- 13) Krzyż kamienny z 1937 r. (przy ul. Mazańcowickiej ), zlokalizowany w pasie drogowym w rejonie działki oznaczonej na rysunku planu numerem 338.



3. Dla budynków wymienionych w ust. 2 pkt 1 do 11 ustala się:

- 1) ochronę gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy w zakresie:
  - a) kąta spadku dachów,
  - b) wysokości kalenicy,
  - c) podziałów architektonicznych,
  - d) ilości i wysokości kondygnacji,
  - e) utrzymania historycznej kompozycji elewacji,
  - f) skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz podziałów,
  - g) detalu architektonicznego;
- 2) utrzymanie stolarki okiennej i drzwiowej, o ile zachowane jest tradycyjne, z możliwością wymiany na analogiczną wykonaną z materiału tradycyjnego (drewna);
- 3) utrzymanie pokrycia dachowego o ile zachowane jest tradycyjne;
- 4) w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów tradycyjnych dla zabudowy regionalnej;
- 5) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, panele fotowoltaiczne, na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych;
- 6) zakaz docieplania elewacji drewnianych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny w postaci gzymsów, pilastrów, boniowania, opasek okiennych i drzwiowych, muru pruskiego, cokołów kamiennych i ceglanych;
- 7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z metalu lub tworzyw sztucznych;
- 8) nakaz zachowania i pielęgnacji zabytkowego starodrzewu w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 12 i 13 ustala się:

- 1) nakaz zachowania, konserwacji, restauracji i rewitalizacji obiektu;
- 2) nakaz zachowania ekspozycji od strony przyległej drogi publicznej;
- 3) ochronie podlega obiekt zabytkowy wraz z zabytkowym starodrzewem wkomponowanym w otoczenie obiektu;
- 4) nakaz zachowania starodrzewu i jego pielęgnacji oraz odtwarzania historycznych nasadzeń z uwzględnieniem tradycyjnego doboru gatunkowego.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B1 otoczenia obiektów zabytkowych w granicach oznaczonych na rysunku planu i ustala się:

1) nakaz zachowania:

- a) obszaru wolnego od zabudowy pomiędzy budynkami, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) starodrzewu;

2) zakaz lokalizowania:

- a) reklam,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych w obszarze, o którym mowa w pkt 1 lit. a.

6. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu: dom nr 59 o konstrukcji murowanej z 1842 r. wraz z otoczeniem, zlokalizowany przy ul. Ligockiej na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 262/10 – wpis do rejestru zabytków z dnia 8 września 1976 r. nr A-170/76.

7. Wszelkie prace inwestycyjne w obrębie obiektu objętego ochroną, o którym mowa w ust. 6, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Dla obszaru (otoczenia), o którym mowa w ust. 6, objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, obowiązuje:

- 1) zachowanie, utrzymanie i rewaloryzacja istniejącej zabudowy oraz zachowanie i pielęgnacja starodrzewu;
- 2) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz zmiany geometrii dachów.

9. Dla budynku, o którym mowa w ust. 6, objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, obowiązuje:

- 1) zachowanie, utrzymanie i rewaloryzacja zabytkowych budynków;
- 2) niezależnie od ustaleń dla terenu 05PU1, nakaz zachowania dotychczasowego przeznaczenia podstawowego istniejącego budynku, o którym mowa w ust. 6, tj. funkcji mieszkalnej, z dopuszczeniem usług jako przeznaczenia uzupełniającego.

**§ 9.** 1. W obrębie obszaru objętego planem zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne:

- 1) st. 1 (AZP 107-47/2) – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 2) st. 2 (AZP 107-47/24) – ślad osadnictwa z epoki kamienia;

- 3) st. 3 (AZP 106-47/12) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu;
- 4) st. 5 (AZP 106-47/15) – obozowisko/osada z epoki brązu i późnego średniowiecza;
- 5) st. 6 (AZP 106-47/16) – ślad osadnictwa/osada z epoki kamienia, epoki brązu i późnego średniowiecza;
- 6) st. 7 (AZP 106-47/19) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu;
- 7) st. 8 (AZP 106-47/20) – ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 8) st. 9 (AZP 106-47/24) – osada z epoki późnego średniowiecza i okresu nowożytnego;
- 9) st. 10 (AZP 106-47/25) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i średniowiecza;
- 10) st. 11 (AZP 106-47/26) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu;
- 11) st. 12 (AZP 106-47/27) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu;
- 12) st. 13 (AZP 106-47/28) – obozowisko/osada z epoki brązu i późnego średniowiecza;
- 13) st. 14 (AZP 106-47/29) – ślad osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu;
- 14) st. 15 (AZP 106-47/13) – ślad osadnictwa z epoki średniowiecza.

2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych.

4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

6. Przy realizacji prac ziemnych w procesach inwestycyjnych, w strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje nakaz postępowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 10.** 1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zawiera się w ust. 2 i ust. 3.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) na terenach zieleni, o których mowa w rozdziale 5, zakaz lokalizowania zabudowy;

- 2) na terenach zabudowy w obrębie działki budowlanej, o ile jest to możliwe, nakaz realizacji budynków poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obrębie działki budowlanej, na której spełnienie warunku pkt 2 nie jest możliwe, w celu ograniczania szkód spowodowanych powodzią ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne skutki wystąpienia powodzi, w tym w szczególności:
  - a) zakaz podpiwniczania budynków,
  - b) zakaz lokalizowania budynków na obszarze oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  o głębokości przekraczającej 0,5 m,
  - c) w przypadku lokalizacji budynku na obszarze oddziaływania wody  $Q_{1\%}$  o głębokości do 0,5 m nakaz:
    - sytuowania poziomu parteru nowych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego co najmniej 0,3 m powyżej poziomu wód powodziowych  $Q_{1\%}$ ,
    - zabezpieczenia podłoża budynku przed rozmyciem,
    - stosowania materiałów odpornych na działanie wody,
    - dostosowania konstrukcji budynku do wyporu w czasie zalania oraz naporu wody i kry,
    - stosowania izolacji przeciwwodnej płyty posadzkowej/fundamentowej oraz ścian do poziomu parapetu okien parteru,
    - zabezpieczenia otworów drzwiowych przed napływem wody powodziowej  $Q_{1\%}$ ,
    - zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej;
- 4) nakaz lokalizowania i realizacji miejsc do zbierania odpadów oraz miejsc składowania materiałów służących prowadzonej działalności w sposób zabezpieczony przed wodami powodziowymi;
- 5) postępowanie ze ściekami oraz materiałami i substancjami, które mogą zanieczyścić wody powodziowe zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne;
- 6) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych uniemożliwiających przepływ wód powodziowych.

### 3. W zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) zgodnie z „mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi” opracowaną w ramach „Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej” SOPO, wskazuje się na rysunku planu: osuwiska nieaktywne;
- 2) na obszarze osuwisk, o których mowa w pkt 1 ustala się:



- a) obniżenie parametru „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej”, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, do nie więcej niż 15% – ustalenie obowiązuje wyłącznie dla działki budowlanej, na której budynek lokalizowany jest na obszarze osuwiska lub obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi,
- b) jako dopuszczalne lokalizowanie nowych budynków w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu, wyłącznie o lekkiej konstrukcji szkieletowej, tj.: drewnianej lub stalowej,
- c) zakaz podpiwniczania budynków,
- d) nakaz stosowania fundamentowania punktowego,
- e) zakaz zmian stosunków wodnych prowadzących do zwiększenia nawodnienia gruntu lub zwiększania przepływu w warstwach gruntu, w tym w szczególności poprzez odprowadzanie wód opadowych – dopuszcza się prace melioracyjne prowadzone w sposób nie prowadzący do podcinania zboczy,
- f) zakaz zestramiania zboczy oraz dociążania stoku poprzez budowę nasypów, tarasów ziemnych itp.,
- g) nakaz prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej w sposób ograniczający podcinanie zboczy,
- h) nakaz wzmacniania i zabezpieczania gruntów poprzez wprowadzanie zadrzewień lub ogrodów i sadów przydomowych.

**§ 11.** 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zawiera się w ust. 2 i ust. 3.

2. Nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Dla działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 40$  stopni.

**§ 12.** 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zawiera się w ust. 2 do ust. 5.

2. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 50m” ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji budynków mieszkalnych;

- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych lub ich części w obrębie strefy;
- 3) lokalizacji działalności gospodarczej z zakresu gastronomii i produkcji żywności;
- 4) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego;
- 5) lokalizacji działalności gospodarczej z zakresu magazynowania żywności.

3. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 150m” ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
- 2) budynków i działalności o których mowa w ust. 2 nie posiadających zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

4. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 500m” ustala się zakaz lokalizowania ujęć wody ze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

5. W granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, wyznaczonej jako pas o szerokości 50 m (25 m od osi linii w każdą stronę), ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na stały pobyt osób;
- 2) zakaz wprowadzania, w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, zmian w ukształtowaniu terenu powodujących jego wyniesienie, tj. lokalizowanie nasypów, hałd, itp.;
- 3) zakaz wprowadzania zalesień;
- 4) zakaz sadzenia drzew i lokalizacji zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu nieruchomości, potrzeby dostępu do infrastruktury technicznej, w celu jej utrzymania i remontów.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w ust. 2 do ust. 8.

2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach rozdziału 4.

3. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych oraz dojazdów: 6,0 m.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnym, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

6. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 65 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i opieki nad dziećmi do lat 3,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zdrowia,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b do lit. d,
  - f) 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdym 6 zatrudnionych na jednej zmianie, dla obiektów produkcyjnych,
  - g) 1 miejsce na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
  - h) 3 miejsca na każdy: skład lub teren sportu i rekreacji bez zabudowy, przy czym zapewnienie miejsc postojowych dla terenu sportu i rekreacji dopuszcza się również poprzez miejsca wyznaczone na terenach sąsiadujących, o ile właściciel lub zarządzający posiada prawo do dysponowania nieruchomością służącą do parkowania;
- 2) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki;
- 3) miejsce w garażu w zabudowie mieszkaniowej należy traktować jako miejsce do parkowania.

7. W ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 6 pkt. 1, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 miejsc do parkowania, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5.

8. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usług społecznych dopuszcza się bilansowanie w ramach przyległych przestrzeni publicznych.

**§ 14.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w ust. 2 do ust. 10.

2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych, należy realizować na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3, przy zachowaniu pozostałych przepisów planu.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje znaczącego ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu, przez który sieć przebiega.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obsługę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wód, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i ust. 4;
- 2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowych, w tym sieci wodociągowych dla realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń do retencjonowania wody:
  - a) naziemnych o głębokości do 1,0 m i powierzchni lustra wody do 20m<sup>2</sup>,
  - b) podziemnych o pojemności do 20m<sup>3</sup>.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) należy zastosować zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,
  - b) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.



6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie systemów grzewczych opartych o indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi, w tym systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii nie naruszające pozostałych ustaleń planu.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;

2) jako dopuszczalne:

a) stosowanie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii opartych o energię słońca i wiatru, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b,

b) stosowanie na terenach 01US, od 01U do 03U, od 01PU1 do 08PU1, od 01PU2 do 11PU2 fotowoltaicznych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną o mocy przekraczającej 100kW,

c) lokalizowanie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV;

3) na całym obszarze objętym planem, na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji gminnej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

1) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie;

2) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten poza terenami 01ITT, 03PU2, 07PU2 mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem wysokości określonej w §5 ust. 9 i przepisach rozdziałów 3, 4 i 5.

10. Postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy o odpadach.

**§ 15.** W obszarze objętym planem ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20% (dwadzieścia procent) dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

**§ 16.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MN1** do **79MN1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 2 lit. a: 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
4. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej.

**§ 17.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MN2** do **07MN2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,50,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach 03MN2, 04MN2 i 07MN2,
    - 1600 m<sup>2</sup> na terenach 01MN2, 02MN2, 05MN2 i 06MN2;

- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych.

**§ 18.** Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01MM:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego: 400m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MNR** do **10MNR:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 2 lit. a: 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku w zabudowie zagrodowej, służącego produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 450m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01MNU** do **15MNU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 60% na terenach od 01MNU do 12MNU,
    - 40% na terenach 13MNU do 15MNU,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,80,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - 30% na terenach od 01MNU do 12MNU,
    - 50% na terenach 13MNU do 15MNU,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: 400m<sup>2</sup>,  
z zastrzeżeniem tiret drugie,



- budynku usługowego z zakresu usług społecznych: 600m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01U i 02U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,20,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 22.** Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe,
  - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi obsługi komunikacji samochodowej wyłącznie w zakresie myjni samochodowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,20,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01UKS**

- 1) przeznaczenie: podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi obsługi komunikacji samochodowej,
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi: usługi nieuciążliwe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
- e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 24.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01PU1** do **08PU1**:

1) przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz z zastrzeżeniem §7 ust. 4, ust. 5 i §8 ust. 10 pkt 2:

- a) zabudowa usługowa,
- b) obiekty produkcyjne,
- c) rzemiosło,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 15% na terenach od 01PU1 do 04PU1, 08PU1,
- 25% na terenach 05PU1 do 07PU1,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%,

d) maksymalna wysokość budynków:

- 15 m na terenach od 01PU1 do 03PU1,
- 12 m na terenach od 04PU1 do 08PU1,

e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach: 03PU1, 05PU1 do 07PU1,
- b) zakaz lokalizowania usług społecznych oraz budynków zamieszkania zbiorowego na terenach od 01PU1 do 04PU1,

- c) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu – ustalenie obowiązuje wyłącznie w przypadku realizacji na działce budowlanej obiektów produkcyjnych.

**§ 25.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01PU2** do **11PU2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem §7 ust. 4 i ust. 5:
  - a) obiekty produkcyjne,
  - b) składy,
  - c) magazyny,
  - d) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
    - usług społecznych i turystycznych,
    - budynków zamieszkania zbiorowego,
  - e) infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia do produkcji energii z promieniowania słonecznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,5,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 75%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01RM** do **03RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,00,

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
- e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 27. Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01US:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
  - a) społeczne,
  - b) turystyczne,
  - c) gastronomii,
  - d) rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, przy czym na budynkach halowych oraz zadaszeniach powierzchni rekreacyjnych dopuszcza się dachy łukowe, łupinowe itp.;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: nie obowiązuje ustalenie §5 ust. 4.

**Rozdział 4.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej**

**§ 28. Ustalenia planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01ITT:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu telekomunikacji – stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,



- b) intensywność zabudowy: do 0,2,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. e: 50,0 m,
- e) maksymalna wysokość budynków: 5 m,
- f) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 29.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDZ i 02KDZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 30.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDL do 04KDL:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego lub części pasa drogowego w obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 31.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDD do 47KDD:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego lub części pasa drogowego w obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 32.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01KDW do 21KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: stanowiska postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód**

**§ 33.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZL do 40ZL:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) sposób zagospodarowania terenów określają przepisy ustawy o lasach.

**§ 34.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZLz do 03ZLz:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 35.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01Z** do **31Z**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz wprowadzania zadrzewień na terenach 11Z i 17Z;
  - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, o ile nie służy to realizacji urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych lub prac związanych z ich utrzymaniem i remontem,
  - d) realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych oraz nawierzchni urządzeń sportowych i rekreacyjnych w ramach zieleni urządzonej, wyłącznie jako gruntowych lub utwardzonych, przepuszczalnych.

**§ 36.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01ZE** do **21ZE**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia;
- 2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) nakaz zachowania zadrzewień i zakrzaczeń,
  - b) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 37.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01R1** do **29R1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) parametry i wskaźniki oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarstw rolnych w ramach nieruchomości rolnych, zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) intensywność zabudowy: do 0,1,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - e) maksymalna wysokość budynków: 10 m,

f) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni.

**§ 38.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01R2** do **06R2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji budynków.

**§ 39.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01WSR** do **11WSR**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) stawy rybne,
  - b) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające poza terenami 10WSR i 11WSR: uprawy rolne;
- 3) zakaz lokalizowania budynków, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) parametry i wskaźniki oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 01WSR i 02WSR:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarstw rolnych (rybackich) w ramach nieruchomości rolnych, zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami rozgraniczającymi,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 98%,
  - c) intensywność zabudowy: do 0,01,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,75%,
  - e) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m,
  - f) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni;
- 5) parametry i wskaźniki oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów od 03WSR do 11WSR:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 98%.
  - b) ze względu na położenie terenów 01WSR, 03WSR i 05WSR na obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz plan zadań ochronnych dla obszaru, albo położenie terenów 02WSR i 04WSR na obszarze korytarza migracji ptaków „Dolina Górnej Wisły” obowiązuje:
    - nakaz utrzymywania roślinności szuwarowej (trzciniowisk) na nie mniej niż 1,5% terenu,
    - nakaz ochrony zadrzewień i zakrzewień,

- nakaz tworzenia na zbiornikach wodnych w obrębie terenów 01WSR i 02WSR wysp, przy czym powierzchnia wyspy lub suma powierzchni wysp nie powinna być mniejsza niż 0,5% powierzchni stawów,
- zakaz likwidacji wysp.

**§ 40.** Ustalenia planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **01WSZ** do **19WSZ**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) zieleń stanowiąca biologiczną obudowę wód powierzchniowych;

2) warunki i zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) zakaz zmian ukształtowania terenu, o ile nie służy to realizacji urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych lub prac związanych z ich utrzymaniem i remontem,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów mostowych i przepustów,
- d) poza obiektami mostowymi realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, wyłącznie jako gruntowych lub utwardzonych, przepuszczalnych.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

**§ 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY  
Magdalena Maria Kubica  
KIB 414







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jasienica  
z dnia .....2022 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Jasienica postanawia:

Lp	nr uwagi	Data wpływu pisma - uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości dotyczącej uwagi.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	18.01. 2022	*	Wnosi o poszerzenie pasa zabudowy w terenie 44MN1 do około 60m, gdyż pozwoli to na korzystniejsze wydzielenie działek.	308/1	44MN1, 11ZE, 17R1, 23ZL	X	X	X	X	Uwagi nie uwzględnia się w części niezgodnej ze studium tj. obejmującej chronione prawem tereny leśne.
2	4	20.01. 2022	*	Wnosi o zwiększenie procentowego udziału usług, gdyż na działce jest planowana usługa - warsztat samochodowy oraz naprawa pojazdów, urządzeń	21/6	22MN1		X		X	Uwagi nie uwzględnia się w całości. Ze względu na charakter zabudowy otaczającej nieruchomości należy wykluczyć usługi uciążliwe do jakich mogą

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



								tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN1. Zmiana przeznaczenia umożliwi w przyszłości wydzielenie działek o regularnym kształcie, które będą geometrycznie zbieżne.									fragmenty nie mający powiązania z pozostałymi terenami przeznaczonymi do zabudowy (17ZE).
6	18	09.02.2022	*					Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MNU na tereny zabudowy usługowej obejmujące między innymi obsługę komunikacji samochodowej (myjnia samochodowa), handel detaliczny, rekreację, rozrywkę, usługi społeczne i turystyczne oraz możliwość lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.	249/16 (wydzielona z działki 249/4)	02MNU	X	X	X	X			Uwagi nie uwzględnia się w części obejmującej usługi nie zaliczone do nieuciążliwych, w szczególności stacje paliw, których zgodność z ustaleniami Studium jest wątpliwa.
7	20	10.02.2022	*					Wnoszą o ograniczenie zasięgu terenów przemysłowych od strony	105/2 Miejsce zamieszkania	06PU2	X						Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność przyjętych rozwiązań ze

					ich miejsca zamieszkiwania.								studium
8	21	10.02.2022	*		Wnoszą o ograniczenie zasięgu terenów przemysłowych od strony ich miejsca zamieszkiwania.	105/1 miejsce zamieszkania	06PU2						Uwagi nie uwzględnia się ze względu na zgodność przyjętych rozwiązań ze studium
9	22.1	11.02.2022	*		Nie wyraża zgody na przebieg drogi przedstawiony w projekcie planu. Wyraża zgodę na usytuowanie projektu proponowanej drogi pod linią wysokiego napięcia, pod warunkiem, że właściciel dz. nr 107 także wyraża zgodę na proponowany projekt. Szkic nr: 1 w załączeniu.	103,	05KDW						Uwagi nie uwzględnia się w części obejmującej przeprowadzenie drogi pod linią wysokiego napięcia gdyż właściciel dz. nr 107 nie wyraził zgody na taki przebieg.
	22.2				Nie wyraża zgody na usytuowanie poszerzenia części drogi nr 56 ul. Młyńska od strony południowej wzdłuż działki 100, od lasu 02ZL na dz. 103 w stronie	100,101, 102, 103	07KDD						Uwagi nie uwzględnia się w części obejmującej proponowaną w uwadze wielkość miejsca pod plac manewrowy o wymiarach 10m x 15m, ponieważ plac do zawracania na







12	29	16.02. 2022	*																ekologicznego.
																			<p><b>Wpływ po terminie.</b> Uwagi nie uwzględnia się w części obejmującej tereny leśne (0,314 ha) oraz zagrożone zalaniem wodami powodziowymi (0,304 ha), uwzględniając jednocześnie potrzebę zachowania korytarza ekologicznego pomiędzy terenami otwartymi Międzyrzecza Dolnego i Ligoty (pomiędzy terenem 10PU2 oraz wyznaczonym w studium terenem dla oczyszczalni ścieków).</p>
																			<p><b>Wpływ po terminie.</b> Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości uzyskania obligatoryjnego, pozytywnego uzgodnienia Państwowych Gospodarstw Wodnych –</p>
13	30	21.02. 2022	*																<p><b>Wpływ po terminie.</b> Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości uzyskania obligatoryjnego, pozytywnego uzgodnienia Państwowych Gospodarstw Wodnych –</p>
																			<p><b>Wpływ po terminie.</b> Uwagi nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości uzyskania obligatoryjnego, pozytywnego uzgodnienia Państwowych Gospodarstw Wodnych –</p>

[illegible]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Jasienica  
z dnia.....2022 r.

**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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

**Rada Gminy Jasienica  
postanawia:**

**§ 1.** Gmina Jasienica będzie inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, będą:

- 1) środki własne Gminy;
- 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych;
- 3) partnerstwo publiczno-prywatne.

**§ 3.** Prognozowany okres realizacji inwestycji, o których mowa w § 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 1, sporządzony został na podstawie uchwały XXIII/318/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 20 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne.

Część sołectwa Międzyrzecze Dolne obejmująca teren nr 1 zgodnie z uchwałą o przystąpieniu ma powierzchnię około 709,3 ha jednak ostatecznie planem objęto część obszaru sołectwa Międzyrzecze Dolne, o powierzchni około 694,4 ha, graniczącą od południa z sołectwem Międzyrzecze Górne, od północnego zachodu z sołectwem Rudzica, od wschodu z sołectwem Mazańcowice od północy z gminą Czechowice-Dziedzice. Wyłączenie części terenów z planu podyktowane było brakiem możliwości wprowadzenia terenów zgodnych z ustaleniami studium, ale leżących w obszarach zagrożenia wodami powodziowymi o głębokości przekraczającej 0,5 m. Zgody nie wyraził organ uzgadniający działając w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego opracowane w 2020 roku dla rzeki Jasienicy i jej dopływów. Problem dotyczył również terenów przeznaczonych do zabudowy w planach obowiązujących, ale dotychczas niezabudowanych, gdzie problematyczne dla gminy byłoby obniżenie wartości nieruchomości na skutek ustaleń sporządzonego nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przesłanką do sporządzania w/w projektu planu była potrzeba zaktualizowania obowiązującego planu zgodnie z nowymi przepisami, uwarunkowaniami i potrzebami właścicieli terenów tj. zapewnienie możliwości podejmowania działań inwestycyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony terenów wartościowych przyrodniczo, poprzez regulacje niniejszego planu miejscowego.

**Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)** zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne, 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 w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- wykształcenie zgodnie z ustaleniami studium zwartej, lokalnego ośrodka koncentracji usług i przemysłu, po zachodniej stronie ulicy Ligockiej (droga powiatowa nr 4425 S), jako rozwinięcie obszaru „Jasienickiej Niskoemisyjnej Strefy Ekonomicznej”, koncentrując potencjalnie uciążliwą funkcję w jednej lokalizacji,
- zachowanie stosunkowo niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- dopasowanie wysokości zabudowy do charakteru sołectwa,
- ograniczanie potencjalnych uciążliwości dla terenów zabudowy mieszkaniowej związanych z sąsiedztwem funkcji przemysłowej poprzez lokalizację zieleni izolacyjnej na styku powyższych funkcji,
- ochrona zachowanych terenów zieleni wskazanych w studium, w szczególności terenów lasów, doliny rzeki Wapienicy, ale i dolin naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- zachowanie w planie znacznej ilości terenów otwartych w tym terenów stawów będących siedliskami ptaków,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla większości terenów objętych planem, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności, oraz zachowaniu ekstensywnego charakteru zabudowy,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów działek oraz kąta położenia granicy w stosunku do przyległego pasa drogowego, uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału, na wszystkich terenach zabudowy,
- wykształcenie tam gdzie to możliwe, czytelnej układu drogowego, który pozwala na racjonalne dokonywanie podziałów

geodezyjnych pod zabudowę oraz skomunikowanie powstałych nowych działek budowlanych,

- W obszarze opracowania do zalesienia przeznaczono tereny o powierzchni 8,5 ha.

ponadto w tekście planu ustalono:

- zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej,
- zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych i dróg wewnętrznych.
- zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności:
  - zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób w przestrzeniach publicznych,
  - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, poza okresem zorganizowanych imprez;
  - nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji,
- nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej.
- ustalenie nakazu lokalizowania sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- ustalenie iż konstrukcje wsporcze dla anten, poza terenami 01ITT, 03PU2, 07PU2 mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem wysokości obiektów budowlanych określonych dla poszczególnych terenów,

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

- ograniczenie niekorzystnych zmian w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz w granicach korytarza migracji ptaków „Dolina Górnej Wisły”, w stosunku do ustaleń studium, poprzez rezygnację z nowych terenów zabudowy, których

oddziaływanie uznano za najbardziej niekorzystne (9,4 ha terenów przemysłowo-usługowych i 2,3 ha terenów zabudowy mieszkaniowej),

- ochronę i szczegółowe ustalenia regulujące sposób zagospodarowania dla terenów stawów (WSR) jako elementów kluczowych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”,
- ochronę terenów zieleni wskazanych w studium,
- zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów melioracyjnych.
- zakaz lokalizowania:
  - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
  - działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem lub przetwarzaniem odpadów;
  - stacji paliw płynnych i gazowych poza terenami 01U, 03PU2, 04PU2 i 10PU2,
  - nowych działalności związanych z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej;
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,

W celu uwzględnienia w projekcie planu rozwiązań zapisanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wystąpiono z wnioskami:

- O zgodę Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.  
Wnioskami o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (przede wszystkim tereny dróg), objęto użytki leśne o powierzchni 0,6853 ha. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie – w całości.

- O zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III .

Wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w szczególności na tereny mieszkaniowo-usługowe, objęto użytki leśne o powierzchni 6,5766 ha.

- uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 5,4705 ha,
- nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 1,1061 ha

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan obejmuje ochroną budynki i obiekty przedstawiające wartości historyczną, w tym wpisane do Rejestru Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, regulując zakres ich ochrony, w szczególności chroniąc przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami w obrębie obiektów i ich otoczenia. Wyznaczono również obszar objęty ochroną strefową „B1”, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony otoczenia obiektów zabytkowych.

W celu ochrony 14 występujących na terenie objętych planem zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych wprowadzono strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

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

- wyeliminowanie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami, w szczególności:
  - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - usług uciążliwych na terenach gdzie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa oznaczonych symbolami MN1, MNU, MNR, MM;

- instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
  - działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem lub przetwarzaniem odpadów,
  - nowych działalności związanych z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej,
  - stacji paliw płynnych i gazowych poza terenami 01U, 03PU2, 04PU2 i 10PU2,
- ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z zasięgiem stref sanitarnych od cmentarza w sposób adekwatny do zasad, którym podlega wyznaczenie terenów pod cmentarze na podstawie przepisów odrębnych,
  - ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu pięćdziesięciometrowej strefy ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych związanych z przebiegiem linii najwyższego napięcia 220kV,
  - ustalenie ograniczeń w kształtowaniu zabudowy w odniesieniu do obszarów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi Q1% oraz Q10%,
  - ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu i kształtowaniu zabudowy na obszarach osuwania się mas ziemnych,
  - nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 miejsc do parkowania, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 5.

#### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- poszanowanie praw nabytych, w granicach określonych poprzez ustalenia studium, w tym poprzez rezygnację ze zmian planu obowiązującego w sytuacji wymuszonego ograniczenia praw nabytych,
- wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,



- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli ujawnianych we wnioskach,
- poszanowanie praw nabytych albo wypracowanie odmiennych rozwiązań zachowujących dotychczasową wartość terenów albo wyłącznie z planu terenów gdzie zachowanie praw nabytych w nowo sporządzanym planie miejscowym nie jest możliwe, w świetle obecnie obowiązujących przepisów (brak możliwości uzyskania pozytywnego uzgodnienia organu uzgadniającego), lub też przewidzenie w prognozie finansowej stosownych odszkodowań,
- ograniczenie do niezbędnego minimum wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
- wprowadzenie regulacji dla zabudowy istniejącej niezgodnej z ustaleniami planu, łagodzących skutki nowych ustaleń.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Jedynymi elementami na terenie objętym planem, które mogą być istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa jest, linia elektroenergetyczna napowietrzna 220 kV Bieruń - Komorowice, Bujaków - Liskovec.

Prawidłowe funkcjonowanie powyżej wymienionych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- zapewnienie odpowiednich szerokości dróg publicznych oraz ich prawidłowego powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- zachowanie terenów usług użyteczności publicznej w dotychczasowym przeznaczeniu,

- zachowanie znaczącej ilości terenów lasów, zieleni i wód w dotychczasowym przeznaczeniu,
  - zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie strefom i obiektom.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:
- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem iż sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych należy realizować w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - dopuszczenie stosowania na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii opartych o energię słońca i wiatru, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem, że na terenach 01US, od 01U do 03U, od 01PU1 do 08PU1, od 01PU2 do 11PU2 dopuszcza się fotowoltaiczne systemy zaopatrzenia w energię elektryczną o mocy przekraczającej 100kW,
  - dopuszczenie na terenach zabudowy oraz w ramach gospodarstw rolnych, lokalizowana źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
  - dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że konstrukcje wsporcze dla anten, poza terenami 01ITT, 03PU2 i 07PU2 mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach z zachowaniem maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.
10. 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 (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres 21 dni, o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

11. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 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.

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

Projekt planu zwiększa bardzo znacząco ilość terenów przeznaczonych do zabudowy, szczególnie mieszkaniowej jednorodzinnej, w stosunku do stanu istniejącego i planów obowiązujących w związku z czym zapotrzebowanie na wodę znacząco wzrośnie. Analiza demograficzna przeprowadzona na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica (uchwała Rady Gminy Jasienica Nr XII/159/10 z dnia 14 listopada 2019 r.) wskazuje wzrost liczby ludności gminy do roku 2045 o 28 628 osoby tj. o 117 % w stosunku

do roku 2019, w którym liczba mieszkańców gminy wyniosła 24 419 osoby.

W związku z przewidywanym dynamicznym wzrostem ludności, konieczna będzie rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej co zostało uwzględnione w analizie ekonomicznej wykonanej do zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica, gdzie zostało wykazane, że potrzeby w zakresie inwestycji w sieć wodociągową wyniosą 202,2 km w skali całej gminy przy nakładach inwestycyjnych wynoszących 81 mln zł. Środki finansowe potrzebne na realizację niezbędnej sieci wodociągowej, według wyżej wymienionej analizy ekonomicznej są możliwe do wyasygnowania przez gminę biorąc pod uwagę znaczny horyzont czasowy.

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

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w wyznaczaniu i ustalaniu rozgraniczania terenów celu publicznego, ze szczególnym uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania nieruchomości oraz praw nabytych. Pozostałe elementy planu uwzględniają stan istniejący zagospodarowania nieruchomości oraz złożone wnioski, o ile nie naruszają ustaleń studium lub nie kolidują z przeznaczeniem istniejącym.

Biorąc pod uwagę, że największe niezadowolenie społeczne w gminie dotyczy jakości układu drogowego, zwłaszcza najniższej kategorii, przyjęto stanowisko, iż poszerzenie planem pasów drogowych do parametrów, zapewniających w przyszłości możliwość właściwego kształtowania jezdni, ewentualnych chodników i odwodnień, niezbędnych dla zapewnieniem bezpieczeństwa leży w interesie użytkowników tych dróg, którymi są zwłaszcza lokalni mieszkańcy. Efektem jest wyznaczenie w planie pasów drogowych nie w istniejących granicach ewidencyjnych, a o parametrach odpowiadających nieobowiązującej od 2020 roku części rozporządzenia w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określającej minimalną szerokość pasów drogowych na poziomie: 10m dla dróg klasy dojazdowej i 12m dla dróg klasy lokalnej, zaś dla dróg wewnętrznych przyjęto minimum na poziomie 6,0m.



Plan ogranicza w wysokim stopniu realizację celów publicznych na terenach prywatnych, oraz dopuszczając do zabudowy zdecydowaną większość terenów dopuszczonych studium, z pewnymi wyjątkami wynikającymi z braku pozytywnego uzgodnienia rozwiązań przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Wody Polskie, oraz braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę niektórych obszarów gruntów rolnych klasy III.

W planie przywiązuje się dużą wagę do zasady równego traktowania różnych podmiotów przy ustalaniu sposobów zagospodarowania podobnych terenów. Ma to odzwierciedlenie w szczególności w sposobie ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które plan miejscowy stara się przyjmować na poziomie jak najkorzystniejszym, o ile jest merytorycznie uzasadniony.

Również przy wyznaczaniu pasa drogowego dróg publicznych, a więc rozgraniczeniu większości terenów przeznaczonych na cele publiczne od terenów prywatnych, dąży się do obciążenia nieruchomości po obu stronach w równy sposób, przy czym bierze się również pod uwagę faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości, wydane decyzje, uwarunkowania terenowe, przebieg istniejącej jezdni o ile jest już wykonana jako asfaltowa, możliwości zabudowy działek przyległych do drogi, oraz zawsze następuje próba uzyskania linii rozgraniczającej jak najbardziej regularnej, zbliżonej do linii prostej, co powoduje pewne odstępstwa od głównej zasady.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w wysokim stopniu uwzględnienia wniosków do planu oraz w stosunkowo wysokim wskaźniku uwzględnionych uwag do planu złożonych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, mieszczących się w ustaleniach studium

Wyłożenie do publicznego wglądu wskazało na potrzebę zmian niektórych rozwiązań projektu planu, jednak skala i charakter zmian można uznać za nieznaczący.

**- 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;



Z uwagi na postępującą urbanizację i zanik funkcji rolniczych, zabudowa istniejąca oraz projektowana w planie obowiązującym ulega w ustaleniach projektu planu uzupełnieniu, dążąc do utrzymania równowagi pomiędzy funkcjami ekologicznymi a rozwijaniem terenów przeznaczonych pod zabudowę. Główny układ drogowy obszaru objętego planem opiera się na dwóch głównych drogach powiatowych (nr 4427 S relacji Międzyrzecze - Mazańcowice - Komorowie - klasy technicznej „Z”, oraz nr 4425 S relacji Czechowice - Zabrzeg-Międzyrzecze - Wapienica - klasy technicznej „Z”) wokół, których plan kształtuje lokalny układ drogowy. W związku z przeznaczeniem nowych terenów do zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, zaistniała potrzeba dogęszczenia układu lokalnego dróg zapewniającego optymalną obsługę nowych terenów poprzez wykształcenie połączeń zmniejszających transportochłonność całego układu. Dzięki wprowadzeniu nowych terenów zabudowy na całym obszarze sołectwa realizacja nowych, korzystnych połączeń nabrała ekonomicznego uzasadnienia, dzięki czemu obsługa istniejących terenów zabudowy również będzie mniej transportochłonna. Coraz bardziej zwarta struktura zabudowy sołectwa, docelowo równomierne rozmieszczenie zabudowy, oraz postępujący proces dogęszczania zabudowy na terenach dotychczas wykorzystanych w mniejszym stopniu, powoduje optymalizację wykorzystania układu drogowego, co jednak generuje potrzebę poprawy przepustowości całego układu co mają zapewnić projektowane poszerzenia dróg publicznych oraz projektowane nowe drogi wewnętrzne.

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

Dzięki rozwojowi terenów dotychczas niewykorzystanych i wskazaniu znacznej ilości nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, szybko rosnącej populacji oraz wykształceniu układu drogowego składającego się z dróg o normatywnych szerokościach pasa drogowego, czego brakuje w stanie obecnym, rozwój transportu publicznego będzie znacznie bardziej ekonomicznie uzasadniony a

jego rozwój stanie się nieodzowny dla szybko rosnącej populacji sołectwa.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Projekt planu nie wprowadza dodatkowych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, gdyż projektowane szerokości pasów dróg publicznych umożliwiają wykształcenie poprawnych chodników czy ścieżek rowerowych tam gdzie dziś szerokości pasów drogowych są niewystarczające dla ich realizacji.

Plan dopuszczając rozwój terenów zabudowy nie zapomina o potrzebie zapewnienia dostępu do terenów zieleni, zapewniając dostęp do tych terenów poprzez regularnie rozmieszczane połączenia komunikacyjne przecinające doliny lub dochodzące bezpośrednio do terenów zieleni.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

Objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego sołectwa, pozwoli świadomie planować rozwój zabudowy na terenach sołectwa i zapewnić tej zabudowie prawidłowe funkcjonowanie poprzez właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego. Plan pozwoli precyzyjnie wyznaczyć granice rozwoju zabudowy chroniąc tereny zielone, zwłaszcza doliny cieków i lasów, których prawidłowe funkcjonowanie jest ważne nie tylko dla środowiska i przyrody ale i dla jakości życia oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

**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 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 zgodnie 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.**

Prognoza skutków finansowych, ze względu na duży udział rozwojowych terenów produkcyjnych i usługowych w sołectwie wskazała zbilansowany udział wpływów i wydatków, jednakże proporcje te mogą ulegać znaczącym zmianom głównie ze względu na wysoką nieprzewidywalność otoczenia ekonomicznego. Procesy zachodzące obecnie w gospodarce i jej otoczeniu wskazują na bardzo duże prawdopodobieństwo znaczącego spowolnienia gospodarczego lub nawet wystąpienia ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego, co może znacząco opóźnić potencjalny rozwój terenów przemysłowych będących najbardziej znaczącym źródłem finansowania wydatków gminy na zadania wynikające z prognozy.