

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Górne, sporządzony został na podstawie uchwały XV/144/11 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Górne.

Uchwała o przystąpieniu wskazywała do objęcia planem całe Sołectwo Międzyrzecze górne w granicach administracyjnych, o powierzchni około 1250,3 ha, jednak ostatecznie planem objęto część obszaru sołectwa o powierzchni około 1223,3 ha. Wyłączenie z obszaru planu „Prochowni” i jej otoczenia, o powierzchni około 27 ha, podyktowane było potrzebą ponowienia prac planistycznych nad tym obszarem ze względu na nowe plany inwestycyjne odmienne od założeń pierwotnie przyjętych w projekcie planu i jednocześnie potrzebą uchwalenia pozostałej części obszaru sołectwa ze względu na presję społeczną.

Obszar objęty planem graniczy od południa z sołectwem Jasienica, od zachodu z sołectwem Rudzica, od wschodu z sołectwem Mazańcowice od północy z gminą Czechowice-Dziedzice .

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 Górne, 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 lokalnych ośrodków koncentracji usług i przemysłu, wzdłuż ulicy Centralnej (droga powiatowa nr 4425 S),
- 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 Jasienicy ale i dolin naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych zlokalizowanych na obszarach zabudowy, przed zmianą na cele zabudowy,
- ochrona obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” poprzez wyznaczenie 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,
- 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 czytelnego układu drogowego, który pozwala na racjonalne dokonywanie podziałów geodezyjnych pod zabudowę oraz skomunikowanie powstałych nowych działek budowlanych,
- zaprojektowanie w planie układu komunikacyjnego obsługującego tereny wolne w chwili obecnej od zabudowy,
- W obszarze opracowania do zalesienia przeznaczono tereny o powierzchni 22,75ha.

ponadto w tekście planu ustalono:

- zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej
- zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 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 od 01PU2 do 07PU2, od 09PU2 do 13PU2 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:

- wyznaczenie terenu zbiornika retencyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01WS, wraz z przepisami planu które wskazują na potrzebę kształtowania zbiornika w sposób zgodny z celami programu zadań ochronnych obszaru Natura 2000 „Dolina górnej Wisły”,
- ochronę terenów zieleni wskazanych w studium, w szczególności doliny rzeki Jasienicy, w tym zwłaszcza uwzględnienie znaczenia obszarów 01WSR i 01WS wyznaczonych planem, oraz wykluczonych z zabudowy znaczących powierzchniowo terenów zachodniej części sołectwa, w kształtowaniu przestrzeni przyrodniczej przyjaznej dla ptactwa, zarówno w zakresie korytarzy migracyjnych jak i siedlisk, ale przyjaznej również dla innych gatunków zwierząt.
- wzmocnienie ochrony obszaru Natura 2000 poprzez ograniczenie planem, niekorzystnych z punktu widzenia ochrony obszaru natura 2000, dopuszczeń zawartych w ustaleniach studium, zwłaszcza w zakresie wyłączenia obszarów rolnych z zabudowy oraz ograniczenie rozwoju terenów zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych w obszarze chronionym.
- 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 09U, 06PU1, 01PU2, 02PU2, 05PU2, 06PU2, 08PU2, 09PU2, 11PU2;
 - nowych działalności związanych z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej, poza terenami oznaczonymi symbolem 01PU2 do 04PU2;

- 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. Wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, w szczególności na tereny mieszkaniowo-usługowe oraz tereny dróg wewnętrznych, objęto użytki leśne o powierzchni 4,9498 ha. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie – w całości.
- O zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, na potrzeby regulacji szerokości pasa drogowego dróg publicznych, objęto użytki leśne o powierzchni 1,0185 ha.
 - uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 0,8127ha,
 - nie uzyskano zgody (postępowanie umorzono) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (użytki drogowe) na cele nieleśne o powierzchni 0,2058ha
- O zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas II i III. Wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w szczególności na tereny mieszkaniowo-usługowe, objęto użytki rolne o powierzchni 26,9346 ha.
 - uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 19,1138ha,
 - nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 7,8208ha

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 następujące cztery obszary objęte ochroną strefową:

- B1-B5, w granicach ustalonych na rysunku planu, dla ochrony otoczenia obiektów zabytkowych;
- B6 w granicach ogrodzenia istniejącej części cmentarza oznaczonego symbolem 01ZC.

W celu ochrony 10 występujących na terenie objętych planem zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych wprowadzono strefy obserwacji archeologicznej obejmującej obszar zgodny z rysunkiem planu.

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, MNR, MNU, 03U;
 - 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 poza terenem oznaczonym symbolem 01PU2 do 04PU2.
- stacji paliw płynnych i gazowych poza terenami 09U, 06PU1, 01PU2, 02PU2, 05PU2, 06PU2, 08PU2, 09PU2, 11PU2;
- ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z zasięgiem stref sanitarnych od cmentarzy w sposób adekwatny do zasad, którym podlega wyznaczenie terenów pod cmentarze na podstawie przepisów odrębnych,
- ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu pięćdziesięcio-metrowej strefy ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych związanych z przebiegiem linii najwyższego napięcia 220kV,
- wskazanie ograniczeń w zagospodarowaniu stref kontrolowanych gazociągów wysokoprężnych zarówno wynikających z przepisów odrębnych jak i wynikających z rozstrzygnięcia rady gminy,
- 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 i zagrożonych osuwaniem 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,
- 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, 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 bezpieczeństwu państwa są:

- linia elektroenergetyczna napowietrzna 110kV relacji Bielsko-Skoczów, Komorowice-Gwiedzna,
- linia elektroenergetyczna napowietrzna 220 kV Bieruń - Komorowice, Bujaków - Liskovec.
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 6,3 MPa
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 8,4 MPa

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

W planie uwzględniono ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z lokalizacji lotniska „Aleksandrowice”.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- wyznaczenie obszaru dla realizacji zbiornika retencyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01WS,
- ochrona przed zabudową udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Międzyrzecze” i „Międzyrzecze II”
- 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 i zieleni w dotychczasowym przeznaczeniu, albo poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi,
- zachowanie i ochrona istniejących terenów zieleni w dolinie rzeki Jasienica i innych cieków wodnych albo wskazanie stref koncentracji zieleni,
- 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 pozyskiwaną ze słońca i wiatru o mocy nie przekraczającej 100kW,
- dopuszczenie stosowania na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczonych symbolem: od 01U do 09U, od 01UT do 06UT, od 01UP do 03UP, 01UKR, 02UKR, od 01PU1 do 17PU1, od 01PU2 do 13PU2, fotowoltaicznych systemów 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 01PU2 do 07PU2, od 09PU2 do 13PU2 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),

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), 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 zapewnienia 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 w zasadzie wszystkie tereny, w tym tereny rolnicze, dla których w studium dopuszczono takie przeznaczenie, a jednocześnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie zakwestionował takiego przeznaczenia.

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 mieszczących się w ustaleniach studium, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesu publicznego, poprzez ochronę przed zabudową udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Międzyrzecze” i „Międzyrzecze II” oraz wyznaczenie terenów zbiornika retencyjnego oznaczonego symbolem 01WS na rysunku planu.

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości.

- 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 trzech głównych drogach powiatowych (nr 4423 S relacji Jasienica-Międzyrzecze klasy technicznej „L”, nr 4424 S relacji Rudzica-Międzyrzecze klasy technicznej „L” 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 dróg gminnych o normatywnych (uwzględniających przepisy rozporządzenia w sprawie dróg publicznych i ich usytuowania w części już nieobowiązującej) 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 zgodne z strategicznymi kierunkami rozwoju gminy, Rada Gminy, na wniosek Wójta, podjęła uchwałę o sporządzeniu planu dla niniejszego terenu.