

Projekt

**UCHWAŁA NR LXVI/812/24
RADY GMINY JASIEINICA**

z dnia 25 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne
oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne**

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. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLVIII/638/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne

Rada Gminy Jasienica

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica", przyjętego uchwałą nr XXII/316/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z jego zmianami przyjętymi uchwałami: nr XII/159/10 Rady Gminy Jasienica z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica, nr XLVII/623/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” oraz nr XLIX/651/23 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne, zwany dalej „planem” składa się z części tekstowej stanowiącej ustalenia planu oraz następujących załączników:

- 1) załącznika nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonaną na mapie zasadniczej, w skali 1:2000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”;
- 2) załącznika nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznika nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznika nr 4 - dane przestrzenne.

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 86,33 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów i terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego;
- 4) terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci 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 ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu ograniczające dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (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) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze działki budowlanej w powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania działki budowlanej lub działki nieprzeznaczonej do zabudowy, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nieprzeznaczonej do zabudowy w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) terenie - 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;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami, usytuowanych na gruncie – wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu,
- c) w przypadku urządzeń technicznych na dachach budynków – wysokość mierzona od poziomu najniższego punktu przenikania się połaci dachu z elementami urządzenia, do najwyższego jego punktu wraz z instalacjami i urządzeniami, bez wliczania iglic masztów;

12) 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;

13) 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%.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów:
 - a) U-P – teren usług lub produkcji,
 - b) U-P-IE – teren usług lub produkcji lub elektroenergetyki,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - e) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- g) L – teren lasu,
- h) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza;
- 6) strefa ochrony stanowiska archeologicznego.

2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszaru Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły" PLB240001;
- 2) stanowisko archeologiczne;
- 3) proponowana strefa ochrony pośredniej – zewnętrznej ujęcia wody.

3. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

- 1) pas technologiczny, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu;
- 2) strefa kontrolowana od gazociągów;
- 3) istniejące, główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV,
 - b) gazociągi średniego ciśnienia;
- 4) ujęcie wody - znajdujące się poza obszarem opracowania.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu ustala się:

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;
 - c) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - wysokość obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 20 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia wysokości słupów elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz budowli telekomunikacyjnych do 60 m,
- wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m,
- pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 20 m;

2) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy, w tym obiektów budowlanych produkcji rolniczej oraz produkcji ogrodniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- b) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, która nie spełnia warunków zabudowy ustalonych w rozdziale 3, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, na zasadach dopuszczenia zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %,
- c) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach i strefach, dla których możliwość zabudowy jest wykluczona, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, na zasadach:
 - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 5 %, nie więcej jednak niż o 20 m²,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków do maksymalnej wysokości 9 m,
- d) odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów poprzez odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie dla poszczególnych przeznaczeń terenów,
- e) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, terenów lasów, terenów wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności:
 - dojazdy,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym dla terenów,
 - infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,

- różne formy zieleni,
 - obiekty małej architektury;
- 3) łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej;
 - 4) w terenach U-P, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, dopuszcza się lokalizowanie 1-kondygnacyjnych budynków strefy wjazdu, tj.: portierni lub wagi samochodowej.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, wytworzonych poza działką budowlaną znajdującą się w obszarze planu,
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
- 4) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, za wyjątkiem:
 - a) instalacji do nakładania powłok metalicznych z wsadem przekraczającym 2 tony wyrobów stalowych na godzinę,
 - b) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub materiałów z tworzyw sztucznych z wykorzystaniem procesów elektrolitycznych lub chemicznych, gdzie całkowita pojemność wanien procesowych przekracza 30 m³,
- 5) elektrowni wiatrowych,
- 6) działalności z zakresu:
 - a) zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza działką budowlaną,
 - b) garbowania skór,
 - c) uboju zwierząt.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

4. Całość 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.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

§ 7. W zakresie ochrony przyrody obowiązuje ochrona wynikająca z ustawy o ochronie przyrody.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obszaru objętego planem zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne: (AZP 106-47/15) - obozowisko/osada z epoki brązu i późnego średniowiecza;
- 2) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

5. 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.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej z utworów czwartorzędowych wraz z proponowaną strefą ochrony pośredniej – zewnętrznej (nr archiwalny w WAG w Katowicach 4274/02 – uproszczona dokumentacja hydrologiczna ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w miejscowości Międzyrzecze Dolne), która częściowo obejmuje obszar objęty planem.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg o symbolach: KDL, KDD;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury.

§ 11. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 50 stopni do 130 stopni,
 - b) minimalne powierzchnie działek – 800 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek - 20m.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące oraz projektowane elementy systemów infrastruktury technicznej;

- 2) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 3) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) w granicach opracowania planu przebiega elektroenergetyczna trasa przesyłowa o napięciu 220 kV, dla której obowiązują ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej przesyłowej oraz dystrybucyjnej, a także przebudowę, remont i odbudowę infrastruktury wymienionej w pkt. od 7 do 13;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych określonych w przepisach odrębnych,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe, po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 11) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni, z zastrzeżeniem: lokalizowania paneli fotowoltaicznych poza strefą skrzyżowaniową linii elektroenergetycznych, to jest w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od linii 220 kV;
- 12) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło:
- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni, z zastrzeżeniem: lokalizowania paneli fotowoltaicznych poza strefą skrzyżowaniową linii elektroenergetycznych, to jest w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od linii 220 kV;
- 13) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 7 do 12, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 6,0 m;

- 3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, nieprzelotowych, o długości powyżej 50 m, nakazuje się ich zakończenie placem do nawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
- a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdych 6 zatrudnionych na jednej zmianie, dla obiektów produkcyjnych,
 - 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych,
 - 3 miejsca na każdy: skład bez zabudowy,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionej powyżej zabudowy;
- 5) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 4, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki;
- 6) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) dla zabudowy wymienionej w pkt 4 w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 7) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych lub garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 9) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) dla terenów położonych w strefie o szerokości 500 m od granicy cmentarza zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć;
- 2) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem WS, L, ZN;
- 3) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV w pasie technologicznym o szerokości 50 m (2x25m),
 - b) dla gazociągów średniego ciśnienia w strefie kontrolowanej o szerokości 1m.

§ 16. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **12U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi, z wyłączeniem usług publicznych oraz innych, które podlegają ochronie przed hałasem,
 - b) produkcja, w tym składy i magazyny oraz produkcja energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 3,0;
- 4) wysokość: budynków: do 27 m,
- 5) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni lub dachy płaskie.
- 6) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P-IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi, z wyłączeniem usług publicznych oraz innych, które podlegają ochronie przed hałasem,
- b) produkcja, w tym składy i magazyny oraz produkcja energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) elektroenergetyka;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń izolacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 3,0;
- 4) wysokość: budynków: do 27 m,
- 5) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni lub dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **11ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - b) dojścia, dojazdy,

c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 5%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu: 90%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **9L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zagospodarowanie rekreacyjne w postaci ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) podziemna infrastruktura techniczna.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) przepusty.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu zakaz nadsypywania terenu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe, dojścia,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość części pasa drogowego drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **2KR** ustala się:

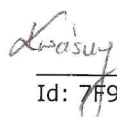
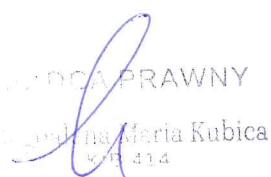
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasienica.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Gminy Jasienica.

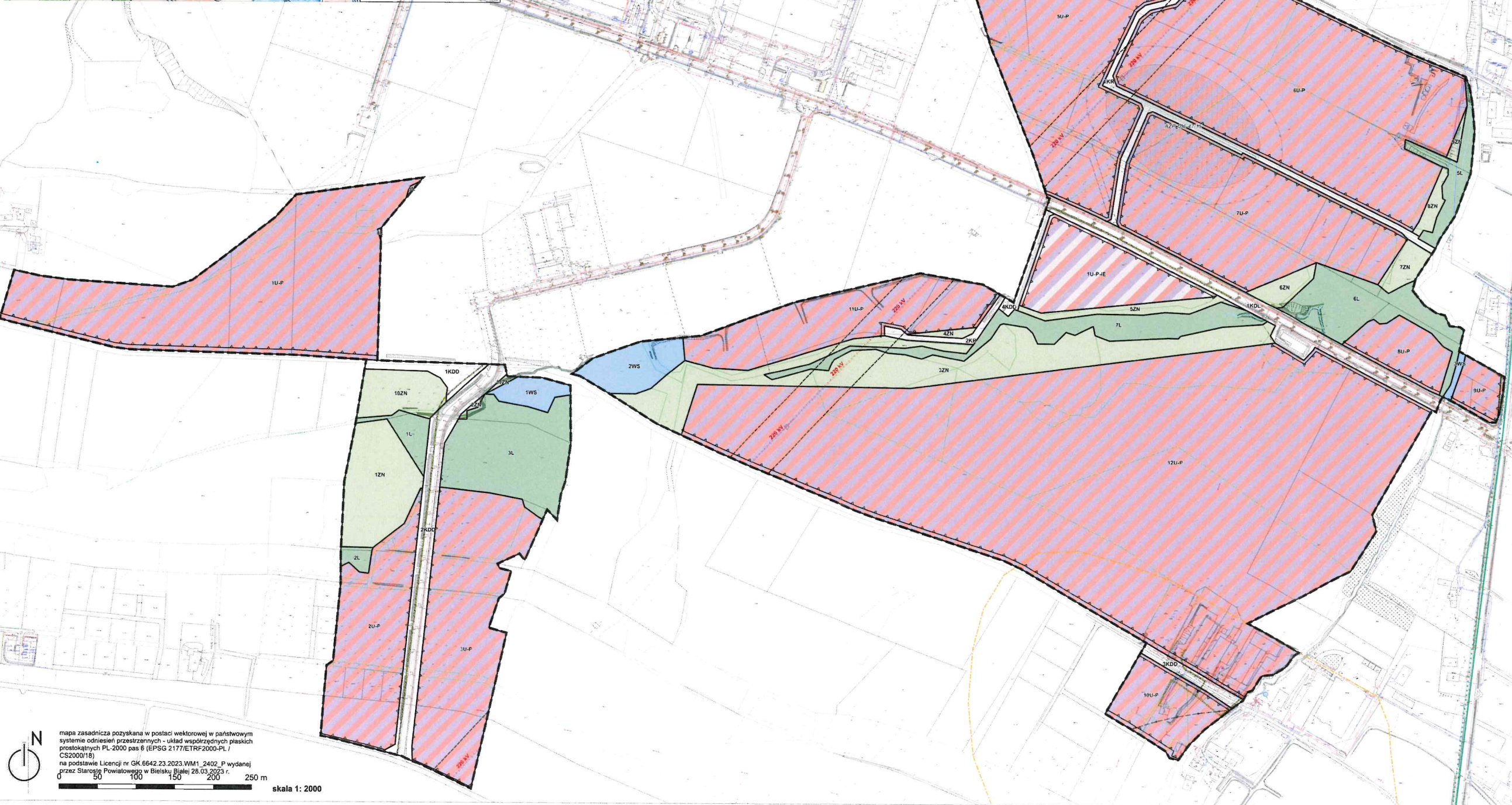
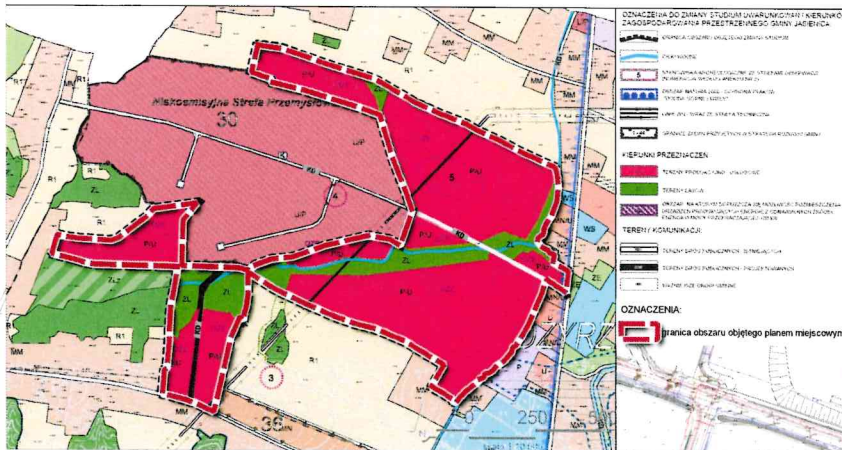
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

 
URZĘD GMINY JASIEINICA
Kubica
41-414

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASZENICA DLA CZĘŚCI SOŁECTWA MIĘDZYRZECZE DOLNE ORAZ CZĘŚCI SOŁECTWA MIĘDZYRZECZE GÓRNE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/812/24
Rady Gminy Jasienica
z dnia 25 stycznia 2024 r.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JASZENICA
załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIX/651/23 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 stycznia 2023 r.



mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 8 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18)
na podstawie Licencji nr GK 6642.23.2023.WM1_2402_P wydanej przez Starostę Powiatowego w Bielsku Białym 28.03.2023 r.
skala 1: 2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/812/24
Rady Gminy Jasienica
z dnia 25 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Jasienica stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne** w dniach od 26 października 2023r. do 17 listopada 2023r. z możliwością składania uwag do projektu planu do 4 grudnia 2023r wpłynęły 3 uwagi, które zostały podzielone na 6 odrębnych kwestii które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Jasienica.

W związku z powyższym Rada Gminy Jasienica rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Jasienica w następujący sposób:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Jasienica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.11.2023	Osoba fizyczna reprezentowana na przez pełnomocnika	Zmianę przeznaczenia wskazanych działek na teren zabudowy mieszkaniowej lub teren wyłączony spod zabudowy	113/11, 113/12, 113/3, 113/8, 113/9, 113/10, 113/4,	10U-P, 3KDD, 12U-P, 7L, 3ZN, 2WS	---	X	---	X	Uzasadnienie do uwagi znajduje się poniżej tabeli.

		reprezentowa na przez pełnomocnika	wskazanych działek na teren zabudowy mieszkaniowej lub teren wyłączony spod zabudowy (tereny zielone/tereny rolne)	113/3, 113/8, 113/9, 113/10, 113/4, 114, 115/3, 161/9, 161/5, 161/6	7L, 3ZN, 2WS					
6	04.12.202 3	Osoba fizyczna reprezentowa na przez pełnomocnika	Zmianę załącznika graficznego MPZP w ten sposób, że wskazane działki zostaną zakwalifikowane w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej lub teren wyłączony spod zabudowy	113/11, 113/12, 113/3, 113/8, 113/9, 113/10, 113/4, 114, 115/3, 161/9, 161/5, 161/6	10U-P, 3KDD,12U-P, 7L, 3ZN, 2WS	---	X	---	X	Jak w uwadze nr 1

Uzasadnienie do uwagi nr 1:

Uwaga narusza ustalenia studium, dla którego ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego P/U - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, baz, składów i magazynów oraz ZL - tereny leśne w części północno-zachodniej. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XL/538/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 19 maja 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla sołectwa Międzyrzecze Dolne – część obejmująca teren nr 1 wskazujący:

- przeważającą część przedmiotowych działek dla terenu oznaczonego symbolem 07PU2 : przeznaczenie podstawowe: a) obiekty produkcyjne, b) składy, c) magazyny, d) zabudowa usługowa z wyłączeniem: - usług społecznych i turystycznych, - budynków zamieszkania zbiorowego, e) infrastruktura techniczna;
- działki nr 161/9, 161/5, 161/6 dla terenu oznaczonego symbolem 01PU1: przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa usługowa, b) obiekty produkcyjne, c) rzemiosło
(z zakazem lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko);

- działka nr 115/3 oraz fragmenty działek do niej przylegające dla terenu oznaczonego symbolem 11KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- pozostałe działki lub ich fragmenty wskazano dla terenów oznaczonych symbolami 01WSZ, 02WSZ – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z otuliną biologiczną, 10WSR - tereny stawów, 02Z i 03Z - tereny zieleni, 01ZE - tereny zadrzewień i zieleni pozostałej, 09R1, 29R1 - tereny rolnicze, 16ZL, 12ZL - tereny lasów;

Ponadto wskazana w uzasadnieniu do złożonej przez wnioskodawcę uwagi argumentacja pkt.1 i 2 dotyczy przedmiotu studium. Argumentacja pkt 3 jest niezgodna ze stanem faktycznym, gdyż projekt został pozytywnie uzgodniony z RDOŚ. Argumentacja z pkt 4 została przeanalizowana w poprzednim planie natomiast w obecnym, procedowanym planie, kierując się ochroną praw nabytych nie dokonywano zmian mogących prowadzić do naruszenia tych praw.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/812/24
Rady Gminy Jasienica
z dnia 25 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie realizacji zapisanych
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/812/24
Rady Gminy Jasienica
z dnia 25 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Obszar objęty planem obejmuje obszar w sąsiedztwie Niskoemisyjnej Strefy Przemysłowej w Międzyrzeczu Dolnym oraz w części Międzyrzecza Górnego, pomiędzy drogami: Międzyrzeczką, Ligocką, Bronowską oraz Rudzicką. Teren graniczy od wschodu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od południa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz terenami rolnymi, lasami oraz terenami zieleni nieurządzonej, od północy z terenami rolnymi i od zachodu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Przeważająca część obszaru objętego planem oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo są objęte zadaniem strategicznym gminy, tj. Niskoemisyjną Strefą Przemysłową. Jest to przedsięwzięcie kluczowe z punktu widzenia rozwoju gminy, a obszar przeznaczony pod jego realizację jest konsekwentnie rezerwowany w dokumentach strategicznych i planistycznych gminy. Powierzchnia objęta planem to 86,33 ha.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego do obowiązujących przepisów prawa, ale również do wyznaczonych w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica", przyjętego uchwałą nr XXII/316/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z jego zmianami przyjętymi uchwałami: nr XII/159/10 Rady Gminy Jasienica z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica, nr XLVII/623/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” oraz nr XLIX/651/23 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”, w szczególności w zakresie rozwoju zabudowy produkcyjnej jak również wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenu oraz istniejący układ komunikacyjny.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w oparciu o art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne” uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania. W sposób harmonijny, nawiązując do istniejącej zabudowy, kontynuują funkcjonujące w tym obszarze rozwiązania przestrzenne. Nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica", przyjętego uchwałą nr XXII/316/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z jego zmianami przyjętymi uchwałami: nr XII/159/10 Rady Gminy Jasienica z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica, nr XLVII/623/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” oraz nr XLIX/651/23 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu,

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, wskazano stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony stanowiska archeologicznego,

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad kształtowania zabudowy,

- przestrzeni publicznych, dla których nakazano ujednolicenie elementów użytkowych oraz ujednolicenie zagospodarowania,

- utrzymania istniejącej zieleni;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,

c) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego,

d) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne. Jednak uwzględniając ustalenia projektu planu, szczególnie wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić, iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych i starszych,

c) wprowadzono konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane. Obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne. Dopuszczono również, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, a także dopuszczono możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

i) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

j) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne” uwzględniono:

1) wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność inwestycyjną,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) wykorzystanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, które zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy,

e) dążenie do zachowania, w granicach prawa obszarów otwartych, niezurbanizowanych,

f) kierowanie się podczas prac nad koncepcją, a później projektem planu, w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne.

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica dla części sołectwa Międzyrzecze Dolne oraz części sołectwa Międzyrzecze Górne” uwzględniono:

1) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, wymagania odnośnie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewidziano zabudowę produkcyjno-usługową oraz zabudowę usługową; intensywność każdej z tych funkcji może spowodować wzrost ruchu komunikacyjnego, jednakże zaproponowany i istniejący układ komunikacyjny posiada stosowne rezerwy w tym zakresie,

- utrzymano dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez nowy projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe,

- utrzymano obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojścia, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - lokalizacja ciągów rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe tereny stanowią uzupełnienie już istniejących,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium. Z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż będzie następował rozwój zainwestowania. Struktura własności natomiast powoduje, iż rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Jasienica (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 Uchwała Nr XV/134/11 Rady Gminy Jasienica z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienicy) potwierdziła, że plany miejscowe obowiązujące na obszarze gminy Jasienica stały się częściowo bądź w całości nieaktualne. W kolejnych latach analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 nie została sporządzona, należy jednak przyjąć, że Gmina Jasienica sukcesywnie porządkuje strukturę funkcjonalno- przestrzenną poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury technicznej i drogowej oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował dużych wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

6. Procedura formalno-prawna

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

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 2023r. poz. 1094 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” przyjętego uchwałą nr XXII/316/16 Rady Gminy Jasienica z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz z jego zmianami przyjętymi uchwałami: nr XII/159/10 Rady Gminy Jasienica z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica, nr XLVII/623/22 Rady Gminy Jasienica z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica” oraz nr XLIX/651/23 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.

KIEROWNIK
Referatu Budownictwa
i Rozwoju Gospodarczego
mgr Sławomir Kilipek

Kwasny