

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIEINICA

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku 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 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/375/26 z dnia 28 maja 2026r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica,

Rada Gminy Jasienica

stwierdza, że niniejsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica”, przyjętego Uchwałą Nr LXIX/858/24 Rady Gminy Jasienica z dnia 28 marca 2024 r.,

i uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica w dalszej części określana „planem” obejmuje obszar określony w części graficznej ustaleń planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej część uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie 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;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jasienica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – 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;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć uzupełniający sposób zagospodarowania inny niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 49% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 49% powierzchni działek w przypadku terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tą linię o 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 6) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%.
- 8) instalacji odnawialnego źródła energii - należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68 z późn. zm.).

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczenia terenów:
 - a) U-P – teren usług lub produkcji,
 - b) ZN – teren zieleni naturalnej,

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej ustaleń planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami o drogach publicznych,
 - 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,
 - wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 35 m,
 - wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy,
 - b) odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy w terenach U-P,

- c) 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, a w obszarach nie przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników istniejącej zabudowy,
- d) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, w szczególności:
 - dojazdy,
 - drogi wewnętrzne na zasadach określonych w planie,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym dla terenów,
 - infrastrukturę techniczną,
 - różne formy zieleni.

§5.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - d) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów, z wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów;
 - e) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych, z wyjątkiem dopuszczeń określonych w pkt. 3,
 - f) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej,
 - b) realizację inwestycji celu publicznego,
 - c) realizację obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - d) przebudowę i remont sieci melioracyjnej, w tym jej skanalizowanie.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się ograniczenie hałasu do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

3. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

4. 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.

§6. 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) ustala się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 40⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:
 - w terenach U-P 1000 m² i 20 m,
 - w pozostałych terenach 3000 m² i 18 m,
 - c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na infrastrukturę techniczną lub drogową odpowiednio 1 m² i 1 m.

§7. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu,
- 2) w przypadkach planowania 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) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, niewymienionych w pkt. od 4 do 9, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z indywidualnych ujęć wody po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, w szczególności do bezodpływowych zbiorników na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej;
- 8) 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 instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie odległości od tych linii;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, z zastrzeżeniem lokalizowania urządzeń wytwarzających prąd w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie odległości od tych linii;
- 10) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§8. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest:
- a) z układu dróg publicznych bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) z istniejących dojazdów,
 - c) z dróg wewnętrznych na zasadach określonych w pkt 2;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowych dróg wewnętrznych oraz dojazdów: 6,0 m;
- 3) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
- a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem U-P:
 - dla usług: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na każdych 6 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce na każde 500m² powierzchni użytkowej magazynu oraz 3 miejsca postojowe na każdy skład;
 - c) w ramach minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 3 lit. b: minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych.

§9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

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

- 1) dla terenów położonych w zasięgu 500 m od granicy cmentarza zakazuje się ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z tych ujęć;
- 2) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN.

§11. 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

§12. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1U-P – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo- -rowerowej
 - c) teren obsługi komunikacji,
 - d) teren stacji paliw płynnych,
 - e) teren zieleni urządzonej
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) teren przemysłu portowego,
 - i) teren elektrowni wiatrowej.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii, wykorzystujące wyłącznie energię słoneczną,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45°, dachy krzywoliniowe,
 - h) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącego zjazdu z drogi ekspresowej S52.
 - i) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.
 - j) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania instalacje odnawialnego źródła energii na środowisko jest tożsama z linią rozgraniczającą teren U-P.

§13. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1ZN – teren zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się:
 - zabudowy,
 - urządzania miejsc postojowych,
- b) dopuszcza się:
 - istniejące przejazdy i przejazdy w formie dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
 - ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasienica.

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

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały nr
Rady Gminy Jasienica
z dnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JASIEINICA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY JASIEINICA ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica, Rada Gminy Jasienica rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania obszaru objętego planem, będą finansowane ze środków:

1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;

2) publicznych, w tym pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;

3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Jasienica
z dnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JASZENICA 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica Rada Gminy Jasienica rozstrzyga, co następuje:

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Jasienica
z dnia 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Jasienica w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica

Teren objęty opracowaniem położony jest na działkach nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1 oraz 1233/2 w sołectwie Jasienica, gmina Jasienica, i zajmuje powierzchnię około 6,32 ha. Obszar ma wydłużony, równoleżnikowy układ przestrzenny i jest zlokalizowany bezpośrednio po południowej stronie drogi ekspresowej S52, stanowiącej główny element obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych. Dostęp do obszaru zapewniony jest poprzez istniejący układ drogowy powiązany z drogą ekspresową.

W stanie istniejącym teren jest w znacznym stopniu zagospodarowany i zabudowany obiektami produkcyjnymi, magazynowymi oraz usługowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, placami manewrowymi, parkingami oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym. Zabudowa koncentruje się głównie w centralnej i zachodniej części obszaru, natomiast we wschodniej części występują tereny o mniejszym stopniu zagospodarowania, stanowiące potencjalną rezerwę inwestycyjną.

W granicach opracowania obowiązuje plan miejscowy.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica oraz ujednolicenie zapisów obowiązujących planów miejscowych z uwagi na fakt, iż całość obszaru stanowi jeden obszar inwestycyjny.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica (przyjętego uchwałą Nr LXIX/858/24 Rady Gminy Jasienica z dnia 28 marca 2024 r.).

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) 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 „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działek nr 1104/1, 1104/2, 1104/4, 1104/5, 1112/1, 1112/2, 1231/3, 1232/3, 1232/4, 1233/1, 1233/2 położonych w sołectwie Jasienica” uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz w sposób zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica,
 - b) określono warunki rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy położonej w terenach, dla których możliwość zabudowy została ograniczona lub wykluczona;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
 - a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób zgodny z ustaleniami studium oraz jak najmniej wpływający na sąsiednie tereny,
 - b) na obszarze planu nie występują:

- obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie wraz z zasadami ochrony,
 - obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - stanowiska archeologiczne wraz z obowiązującą je ochroną,
- c) walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez:
- wyznaczenie terenów ZN w obszarach zakrzewień i zadrzewień z ustaleniem dla nich zakazu zabudowy,
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - zakaz likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) w obszarze planu nie występują grunty rolnicze, dla których byłaby wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- b) w obszarze planu nie występują grunty leśne, dla których byłaby wymagana zgoda Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- c) zasady ochrony środowiska:
- nakazuje się ograniczenie hałasu do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu ,
 - zakazano lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - zakazano realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej,
 - zakazano odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - zakazano zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,
 - zakazano likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych,
 - zakazano likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- d) zasady ochrony przyrody – na obszarze planu nie występują obszary, dla których obowiązuje ochrona wynikająca z przepisów ustawy o ochronie przyrody:
- e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:
- odprowadzania ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, w szczególności do bezodpływowych zbiorników na nieczystości oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
 - dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,

- odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
 - postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- f) 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,
 - *projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu brak obiektów i obszarów podlegających ochronie
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
- a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodował zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zakazano zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,
 - d) w obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne,
 - e) w obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - f) w obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi, dla których wskazano potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych, dla których obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z Prawem geologiczno-górnictwem i Prawem budowlanym;
- 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 istniejący zagospodarowania terenów;
 - c) ustalenia projektu planu wyznaczyły tereny pod cele publiczne – istniejące obiekty;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – 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 objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, ale posiada sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury;
 - b) projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:
 - zasad w zakresie rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Wójt Gminy Jasienica wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

- a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 konsultacjach społecznych projektu planu,
- d) udostępnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres co najmniej 28 dni,
- e) przeprowadził konsultacje społeczne w oparciu o formy konsultacji określone w art. 8i ustawy, przygotował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji,
- f) 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, oraz zostały przeprowadzone konsultacje społeczne.

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 (j.t. Dz.U.2026 poz. 670 z późn. 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.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia wystarczające zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

W planie wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W obszarze planu miejscowego brak jest terenów rolniczych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

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 oraz wskazania zgodnie z obowiązującym studium przeznaczenia terenów,
- 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 części graficznej ustaleń planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jasienica, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko,
- d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się 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).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych została dopuszczona jako element zagospodarowania niezbędny dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

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.

Gmina wykonała Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXV/338/26 Rady Gminy Jasienica z dnia 26 marca 2026r.) W analizie stwierdzono i dopuszczono możliwość realizacji zmian planu w sytuacji, w której nie naruszają one przyjętych kierunków zagospodarowania. W związku z powyższym można stwierdzić o zgodności uchwalonej zmiany planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Dla wyznaczonych w planie terenów przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla wszystkich

terenów. Przy ustalaniu wysokości stawki wzięto pod uwagę racjonalne przesłanki, z uwagi na fakt, że w obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.