

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASZENICA

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne

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 (t.j. Dz. U. z 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/374/26 z dnia 28 maja 2026r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne,

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 uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jasienica dla działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne 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 1:1000 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 przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które stanowi 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 przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie terenu i może jedynie współwystępować z ustalonymi przeznaczeniami terenu, przy czym ich udział nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni tych działek i budynków na nich zlokalizowanych;

- 4) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone nazwami klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) obiektach, sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty niezbędne do ich funkcjonowania służące, w szczególności zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe, telekomunikację, radiokomunikację i radiolokację oraz odprowadzaniu wód deszczowych, odprowadzaniu i podczyszczaniu ścieków, a także inne przewody i urządzenia, w tym urządzenia budowlane, służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KDD – teren drogijazdowej.

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,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenu 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 20 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 terenie MN,

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

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

1) zakazuje się:

- a) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, z wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
- b) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
- 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) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód,
- f) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych, z wyjątkiem dopuszczeń określonych w pkt. 3,
- g) 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;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej,
- b) realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
- c) realizację obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- d) przebudowę i remont sieci melioracyjnej, w tym jej skanalizowanie,
- e) poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin.

2. W zakresie ochrony przed hałasem: ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, położone w terenie o symbolu: MN.

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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należy teren drogi dojazdowej o symbolu KDD;
- 2) w zasięgu przestrzeni publicznych nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§7. 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 40^0 do 120^0 ,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio: 800 m^2 i 18 m ,
 - c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na infrastrukturę techniczną lub drogową odpowiednio 1 m^2 i 1 m .

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów, 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 obiektów, sieci i urządzeń 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.

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest:
- a) z układu dróg publicznych zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu,
 - 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) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem MN: minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że miejsce w garażu należy traktować jako miejsce postojowe,
 - d) w ramach minimalnej liczby miejsc postojowych ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w terenie drogi dojazdowej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

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

§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 terenu o symbolu MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren garażu,
 - f) teren parkingu,
 - g) teren infrastruktury technicznej,
 - h) teren zieleni naturalnej,
 - i) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług rzemieślniczych,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - g) teren gospodarowania odpadami;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy od 30 do 45 stopni, dachy płaskie,
 - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki 800 m².

§13. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1KDD – teren drogi dojazdowej:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

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 JASIENICA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY JASIENICA 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 działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne, 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 działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne 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 działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne

Teren objęty opracowaniem położony jest na działce nr 398/3 w sołectwie Międzyrzecze Dolne i zajmuje powierzchnię około 0,30 ha. Obszar zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miejscowości, przy drodze o orientacyjnej nazwie Radosna, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów wodnych.

W stanie istniejącym teren pozostaje niezabudowany poza niewielkim garażem, który nie stanowi istotnego ograniczenia dla przyszłego zagospodarowania. Obszar jest częściowo zagospodarowany jako teren otwarty o charakterze nieużytków i gruntów porośniętych roślinnością ruderalną oraz trawiastą.

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.

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 działki nr 398/3 położonej w sołectwie Międzyrzecze Dolne” 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:
 - zakaz likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych,
 - 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

- 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 występują prywatne grunty leśne, dla których jest wymagana zgoda Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
 - c) zasady ochrony środowiska:
 - wskazano tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN,
 - zakazano wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,
 - zakazano realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem dopuszczeni w tym 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,
 - wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód,
 - 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 zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,
 - c) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych,
 - d) w obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) 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 oraz przez ogłoszenie, 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 oraz przez ogłoszenie, 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;
Zgodnie z określonym przeznaczeniem terenu w planie brak możliwości 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) w obszarze planu wprowadzono nowe przeznaczenia terenów w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) 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.