# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 listopada 2026 r.

Poz. 4255

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 02.11.2026 17:11:22

**UCHWAŁA NR XVI/129/26**
**RADY GMINY JASIONÓWKA**

z dnia 30 października 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912) oraz art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864, poz. 912), Uchwały Nr X/73/25 Rady Gminy Jasionówka z dnia 29 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej, stwierdzając zgodność z ustaleniami planu ogólnego Gminy Jasionówka uchwalonego Uchwałą Nr XV/123/26 Rady Gminy Jasionówka z dnia 31 sierpnia 2026 r. (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego 2026.3408) uchwala się, co następuje:

### Rozdział 1.
### Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

3. Część graficzna planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;

5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

6) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

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

1) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 20º i nie większym niż 45º;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12º;

3) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe do postoju samochodów w garażach lub urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach do garaży;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie wyznaczające granicę obszaru, poza który nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków lub inne elementy budynków, w tym balkony, schody, tarasy;

5) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę uzyskiwaną w procedurze podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu gospodarki nieruchomościami;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako wyłączne na działce budowlanej;

7) **przeznaczeniu wykluczanym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego zakazuje się na działce budowlanej;

8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi, oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych lub na działce budowlanej, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności i niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

11) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zieleń niską lub zadrzewienia świadomie skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym, w tym zieleń towarzyszącą drogom, parkingom i zieleń o charakterze ogrodowym lub parkowym.

**§ 4.** Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi w części graficznej planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**;

2) tereny usług: **1U**, **2U**;

3) teren infrastruktury technicznej: **1I**;

4) teren drogi dojazdowej: **1KDD**;

5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy: **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**;

6) tereny zabudowy zagrodowej: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**;

7) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: **1RZP**;

8) teren wód powierzchniowych śródlądowych: **1WS**.

**§ 5.** 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z:

1) wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

2) budową i utrzymywaniem ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3) budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzenia ścieków.

2. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**, jako teren realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzenia ścieków.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **MNW**, oraz na terenach usług, oznaczonych symbolami **U**, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się:

a) remont i przebudowę, przy czym:

- remont i przebudowę obejmujące elewację należy prowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 3-5, przy czym dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej kolorystyki elewacji,

- przebudowę obejmującą zmianę geometrii dachu należy prowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 1 i 2,

- remont obejmujący całkowitą zmianę pokrycia dachowego budynku należy prowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 2,

b) rozbudowę, z uwzględnieniem pkt 1 i ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,

c) nadbudowę, rozumianą jako budowę, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już budynku i zwiększają się takie jego parametry jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się jego powierzchnia zabudowy, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

5) nowo lokalizowane budynki, w szczególności budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

6) ustala się, że maksymalna obsada zwierząt we wszystkich obiektach budowlanych na działce budowlanej nie może przekraczać 10DJP, przy czym obsada drobiu we wszystkich obiektach budowlanych na działce budowlanej nie może przekraczać 1DJP;

7) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako nieuciążliwych, rozumianych jako usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza działka budowlaną, budynkiem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) zakazuje się lokalizowania szpitali;

9) zakazuje się lokalizowania obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 150 $m^2$;

10) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się geometrię dachów:

   a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych,

   b) budynków niewymienionych w lit. a, w tym garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich: dachy spadziste dwuspadowe o równym kącie nachylenia połaci dachowych lub dachy płaskie;

2) dla dachów spadzistych ustala się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach brązów, czerwieni lub szarości, w tym metalicznej, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zapewniających wegetację roślinności;

3) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w odcieniach bieli, żółci, beżu lub szarości, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, to jest: ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV w odcieniach brązu;

5) zakazuje się wykończenia elewacji budynków mieszkalnych blachą trapezową i falistą lub panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych w odcieniach brązu.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem zgodnych z zapisami planu: inwestycji z zakresu budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg, a także inwestycji z zakresu przetwórstwa rolniczego i gospodarowania wodą w rolnictwie, o ile ich realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;

2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) dla istniejących urządzeń wodnych, a w szczególności urządzeń melioracji wodnych położonych w granicach obszaru gruntów zmeliorowanych, wskazanego w części graficznej planu, w tym rowu melioracyjnego na terenie **1WS**, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) ustala się ochronę przed hałasem poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **MNW**, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów usług, oznaczonych symbolami **U**:

      - w przypadku ich zagospodarowania na cele zamieszkania zbiorowego innych niż domy opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

      - w przypadku ich zagospodarowania na cele domów opieki społecznej – jak dla domów opieki społecznej,

      - w przypadku ich zagospodarowania na cele stałego lub czasowego pobytu dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **RZM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Jasionówka st. nr 19, AZP 32-85/46; Jasionówka st. nr 22, AZP 32-85/53, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych w części graficznej planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

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

1) ustala się, że droga dojazdowa, oznaczona symbolem **KDD**, stanowi lokalny układ komunikacyjny w obszarze planu, powiązany z układem zewnętrznym, oraz zapewnia obsługę komunikacyjną, kołową i pieszą dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu;

2) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy realizowanej na terenie usług, oznaczonym symbolem **1U**, dopuszcza się zaspokajanie potrzeb parkingowych poza terenem, na którym lokalizowana jest inwestycja, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, i pozostałymi ustaleniami planu,

c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- dla budynków zamieszkania zbiorowego: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na budynek,
- dla pozostałych usług: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy,
- dla zabudowy zagrodowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- dla agroturystyki w zabudowie zagrodowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny,
- dla zabudowy produkcji rolniczej innej niż w zabudowie zagrodowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na działkę budowlaną,

d) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,

e) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, przy czym urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację elementów systemu powiadamiania, ostrzegania i alarmowania ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu;

4) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, przy czym w przypadku lokalizowania urządzeń wolnostojących ich moc nie może przekraczać mocy mikroinstalacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2, ust. 3 pkt 3 oraz ust. 4 pkt 5 oraz przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody, w tym studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację zapasowych ujęć wody wykorzystywanych w przypadku wystąpienia zagrożenia w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) ustala się średnicę przewodów sieci wodociągowej, z wyłączeniem przyłączy, na nie mniejszą niż 80 mm;

5) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 oraz przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekaliów i moczu nieprzemysłowej wody ściekowej, zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej;

4) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyłączeniem przyłączy:

a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 160 mm,

b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) z obszarów niewymienionych w pkt 1 ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub odparowujących, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla istniejących obiektów budowlanych i istniejącego zagospodarowania terenu dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej, z wyłączeniem przyłączy oraz przewodów i instalacji tłocznych, na nie mniejszą niż 200 mm;

5) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6;

2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej lub napowietrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wnętrzowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się realizację sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w przypadku jej realizacji, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację rozwiązań umożliwiających indywidualne zaopatrzenie w paliwo gazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyłączeniem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: ciekłymi, gazowymi, spalanymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6 oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się budowy wolno stojących masztów i wież antenowych.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji i prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

**§ 12.** 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, przy czym zasady te nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami **RN**, **RZM**, **RZP** i **WS**:

1) minimalna powierzchnia działki: 800 $m^2$;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;

4) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w pkt 1-3 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi.

**§ 13.** Dla wybranych terenów określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub wody powierzchniowe.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy lub w formie terenów rolnych;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **U**, **RZM** i **RZP** – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0%.

## Rozdział 2.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży wolnostojących, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z , przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNW**, **3MNW**, **5MNW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży wolnostojących, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4MNW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży wolnostojących, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13 ;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6MNW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży wolnostojących, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 7-9,

b) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego, teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, placów zabaw, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

– budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu przez część działki budowlanej położonej poza obszarem planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 7-9,

b) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego, teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, placów zabaw, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalna wysokość zabudowy - budowli: 10 m;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$, z zastrzeżeniem § 13;

5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu przez część działki budowlanej położonej poza obszarem planu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z , przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 12 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych symbolami **4RZM, 7RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9RZM**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, placów manewrowych, dojść i dojazdów, budowli rolniczych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- garaży wolnostojących: 7 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZP**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budowli rolniczych, w tym zbiorników magazynowych, garaży, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów, placów manewrowych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,

- budowli: 10 m;

4) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 4RN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) zakazuje się realizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3RN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) zakazuje się realizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1I**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej,

b) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi produktów naftowych, teren gospodarowania odpadami;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) zakazuje się realizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:

a) zakazuje się realizacji budynków,

b) nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6 pkt 6, przy czym:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;

4) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 6 m do 16,1 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 36.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Jasionówka.

**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**

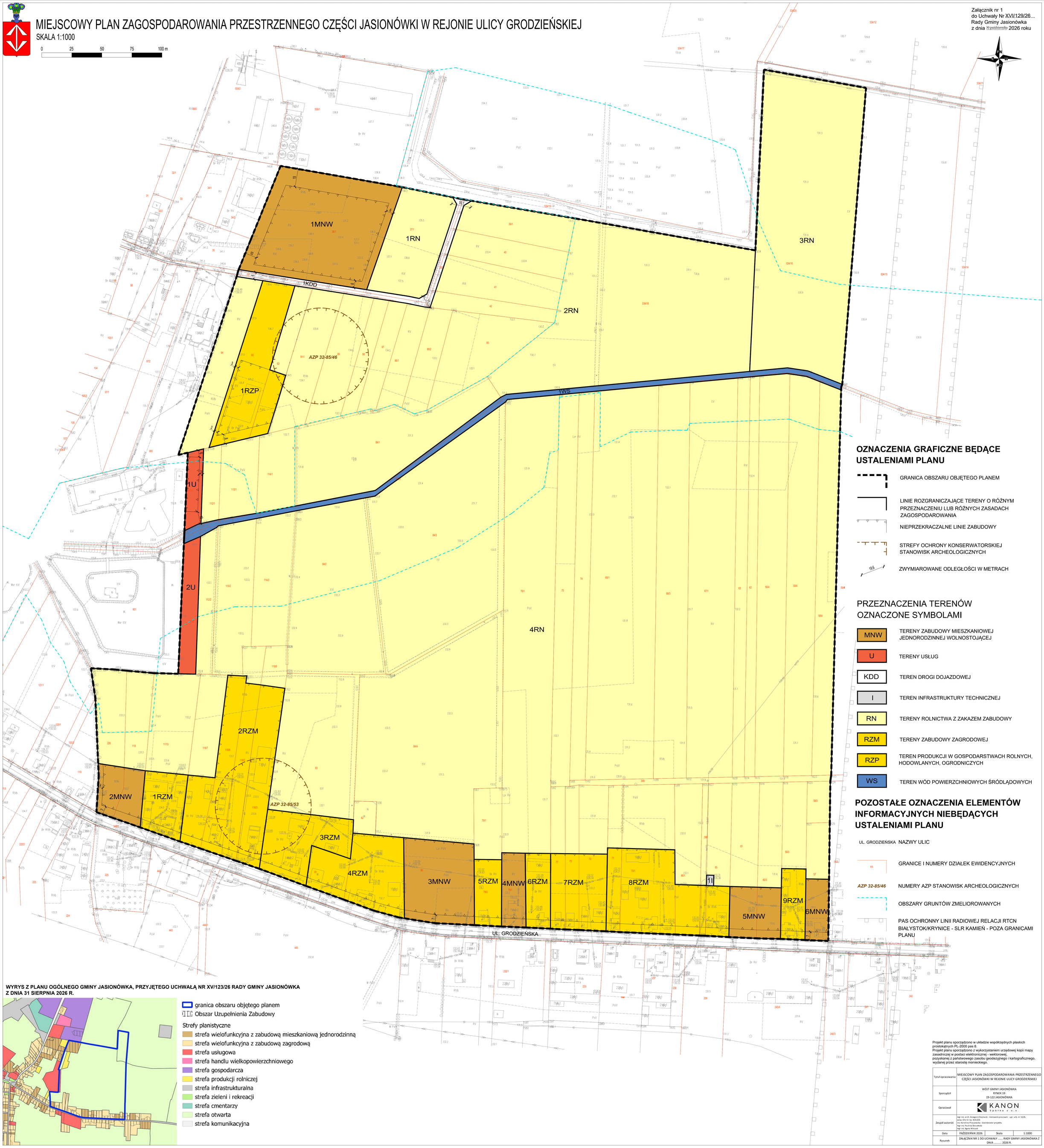
***Leszek Lewicki***

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI JASIONÓWKI W REJONIE ULICY GRODZIEŃSKIEJ

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XV/123/26...
Rady Gminy Jasionówka
z dnia 30 października 2026 roku




## OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- 19.6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

## PRZEZNACZENIA TERENÓW OZNACZONE SYMBOLAMI

- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U — TERENY USŁUG
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- I — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- RN — TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP — TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

## POZOSTAŁE OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- UL. GRODZIEŃSKA NAZWY ULIC
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- AZP 32-85/46 NUMERY AZP STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH
- PAS OCHRONNY LINII RADIOWEJ RELACJI RTCN BIAŁYSTOK/KRYNICE - SLR KAMIEŃ - POZA GRANICAMI PLANU

**WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO GMINY JASIONÓWKA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/123/26 RADY GMINY JASIONÓWKA Z DNIA 31 SIERPNIA 2026 R.**



- granica obszaru objętego planem
- Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Strefy planistyczne
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

Projekt planu sporządzono w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 8.
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej - wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez starostę moniecklego.

| | |
|---|---|
| Tytuł opracowania | MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI JASIONÓWKI W REJONIE ULICY GRODZIEŃSKIEJ |
| Sporządził | WÓJT GMINY JASIONÓWKA<br>RYNEK 19<br>19-122 JASIONÓWKA |
| Opracował | KANON Spółka z o.o. |
| Zespół autorski | mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - kierownik pracowni - upr. urb. nr 1628, poz.w. OIU nr ng. WA-026<br>inż. Karolina Proszowska - koordynator projektu<br>mgr inż. Paulina Boczulenia<br>mgr inż. Agata Wrzosek |
| Data | PAŹDZIERNIK 2026 |
| Skala | 1:1000 |
| Rysunek | ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY ..... RADY GMINY JASIONÓWKA Z DNIA ....., 2026 R. |

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/129/26

Rady Gminy Jasionówka

z dnia 30 października 2026 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Jasionówka oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912), Rada Gminy Jasionówka rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Jasionówka zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej, obejmują ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz na terenie infrastruktury technicznej.

2. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) – zadania własne Gminy Jasionówka, zapisane w niniejszym planie, obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz budowę gminnej drogi publicznej.

3. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Jasionówka odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844 i 1846 oraz z 2026 r. poz. 426, 635 i 912), poprzez:

1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów, pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych;

3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Jasionówka.

4. Wydatki majątkowe Gminy Jasionówka, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Jasionówka oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

5. Finansowanie wynikających ze zmiany planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Jasionówka, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/129/26
Rady Gminy Jasionówka
z dnia 30 października 2026 r.
Zalacznik3.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 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**

**uchwały**
**Rady Gminy Jasionówka**
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej

Czynności dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej podjęto w wyniku uchwalenia uchwały Nr X/73/25 Rady Gminy Jasionówka z dnia 29 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowanie rozporządzenia z 2021 r. jest właściwe ze względu na przepisy przejściowe określone w Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 33,23 ha, zlokalizowany we wschodniej części miejscowości Jasionówka i przylegający do ulicy Grodzieńskiej, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu.

Uchwalenie planu ma służyć kształtowaniu ładu przestrzennego przez ustalenie charakteru i zasad lokalizacji potencjalnych inwestycji. Zapisy planu, ograniczające możliwość lokalizowania obiektów inwentarskich o dużej obsadzie, mają ograniczyć ryzyko powstania konfliktów przestrzennych i wystąpienia negatywnego oddziaływania na okoliczne tereny mieszkaniowe. Sporządzenie planu jest wyrazem władztwa planistycznego gminy, do której zadań, na mocy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, należą sprawy z zakresu ładu przestrzennego.

Obecnie znaczną część obszaru stanowią tereny otwarte z przewagą gruntów ornych. W obszarze planu, głównie wzdłuż miedz oraz przecinającego plan rowu melioracyjnego, występują zadrzewienia i zakrzewienia. Większe skupisko drzew i krzewów pokrywa też działki w centralnej części obszaru, na północ od wspomnianego rowu. Istniejąca zabudowa zagrodowa skupiona jest w południowej części opracowania, wzdłuż ulicy Grodzieńskiej, i charakteryzuje się dość dużym zagęszczeniem. Niewielkie luki w zabudowie umożliwiają jednak powstanie nowego zagospodarowania. Pojedyncze zabudowania – budynek rolniczy i dom jednorodzinny, nieujawniony jeszcze na mapie, znajdują się też w północno-zachodniej części obszaru. Tereny oznaczone w projekcie planu jako 1U i 2U, stanowią integralną część terenu przyległego do zachodniej granicy obszaru, będącego kompleksem niefunkcjonującej już sali bankietowej Hacjenda.

W granicach analizowanego terenu nie przebiega żadna droga publiczna, od południa obszar graniczy jednak z drogą powiatową 1405B (ul. Grodzieńska). Zabudowa w północno-zachodniej części planu obecnie obsługiwana jest przez gruntową drogę wewnętrzną. W rejonie istniejącej zabudowy, mieszczącej się w obszarze planu, funkcjonuje sieć kanalizacyjna, natomiast w niewielkiej odległości od granic opracowania zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, stanowiąca element systemu gospodarki ściekowej. Przepompownia na sieci prowadzącej do tej oczyszczalni zlokalizowana jest w obszarze planu, co uwzględniono wyznaczając ją jako teren infrastruktury technicznej. W pobliżu projektowanego planu zlokalizowana jest istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Ponadto, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego uchwalonym uchwałą nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r., zmienioną uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r., w sąsiedztwie obszaru opracowania przebiega pas ochronny linii radiowej – nie nachodzi on jednak na obszar samego planu.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują obszarowe ani punktowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, natomiast północno-wschodni

narożnik obszaru opracowania znajduje się w granicach korytarza ekologicznego „Dolina Brzozówki", wyznaczonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

W zachodniej części planu występują dwa stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Jasionówka st. nr 19, AZP 32-85/46 oraz Jasionówka st. nr 22, AZP 32-85/53. Przy sporządzaniu planu miejscowego, zasięg i lokalizację stanowisk archeologicznych określono na podstawie kart KESA. Ze względu na znaczne różnice między mapami podkładowymi wykorzystywanymi w ww. kartach i do sporządzania planu miejscowego (ich skalą, układem i aktualnością), przy wyznaczaniu położenia stanowisk kierowano się zarówno mapą w skali 1:10 000, będącą częścią karty, jak i pozostałymi informacjami na niej zawartymi.

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzany jest przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym gminy Jasionówka, przyjętym uchwałą nr XV/123/26 Rady Gminy Jasionówka z dnia 31 sierpnia 2026 r. Większość obszaru projektowanego MPZP plan ogólny obejmuje strefami otwartymi (61SO, 62SO), o profilach funkcjonalnych, w przypadku profilu podstawowego obejmującego: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, w ramach profilu dodatkowego: teren zieleni urządzonej. POG wyznacza również strefę produkcji rolniczej 312SR, dla której określono profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Plan ogólny przewiduje sześć stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (6SJ, 78SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 82SJ), o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilu dodatkowym: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla obszaru opracowania wyznaczono dziesięć stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (497SZ, 499SZ, 501SZ, 502SZ, 503SZ, 505SZ, 506SZ, 508SZ, 509SZ, 511SZ), o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilu dodatkowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Do tego obszar projektowanego MPZP obejmuje część strefy usługowej 42SU, o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilu dodatkowym: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Plan ogólny dla większości stref wyznacza wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (int. zab.), maksymalną wysokość zabudowy (wys.), maksymalny udział powierzchni zabudowy (pow. zab.), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc).

Dla poszczególnych stref mieszczących się w granicach projektowanego planu miejscowego powyższe wskaźniki wyznaczono następująco**: 82SJ, 6SJ, 81SJ, 79SJ:** int. zab. = 0,2; wys. = 10 m; pow. zab. = 20%; pbc = 50%; **78SJ:** int. zab. = 0,2; wys. = 10 m; pow. zab. = 15%; pbc = 50%; **80SJ:** int. zab. = 0,3; wys. = 10 m; pow. zab. = 15%; pbc = 50%; **497SZ:** int. zab. = 0,3; wys. = 10 m; pow. zab. = 30%; pbc = 40%; **499SZ:** int. zab. = 0,2; wys. = 10 m; pow. zab. = 20%; pbc = 40%; **501SZ, 505SZ:** int. zab. = 0,2; wys. = 10 m; pow. zab. = 15%; pbc = 40%; **502SZ:** int. zab. = 0,3; wys. zab. = 10 m; pow. zab. = 25%; pbc = 40%; **503SZ:** int. zab. = 0,2; wys. = 10 m; pow. zab. = 10%; pbc = 40%; **506SZ:** int. zab. = 0,2; wys. = 12 m; pow. zab. = 15%; pbc = 40%; **508SZ, 509SZ:** int. zab. = 0,4; wys. = 10 m; pow. zab. = 30%; pbc = 40%; **511SZ:** int. zab. = 0,5; wys. = 10 m; pow. zab. = 35%; pbc = 40%; **42SU:** int. zab. = 0,3; wys. = 15 m; pow. zab. = 30%; pbc = 30%; **312SR:** int. zab. = 0,3; wys. = 10 m; pow. zab. = 30%; pbc = 30%; **61SO:** pbc = 80%; **62SO:** pbc = 95%.

Projektowany plan miejscowy zachowuje zgodność z powyższymi zapisami planu ogólnego w rozumieniu art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy nadmienić, iż zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt. 2 ww. ustawy, dla terenu komunikacji wyznaczanym w planie miejscowym: „można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren", z czego skorzystano przy określaniu ustaleń szczegółowych planu dla terenu drogi.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni

uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz możliwość składania uwag do projektu planu. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Ze względu na charakterystykę obszaru opracowania, w ramach procedury sporządzania przedmiotowego planu nie składano wniosków o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i gruntów leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w następujący sposób:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono przez ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru sporządzanego planu miejscowego i ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów. Przewidziano uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Grodzieńskiej, dopuszczając wznoszenie nowych budynków o charakterze zbliżonym do istniejącego zagospodarowania terenu – w zabudowie zagrodowej lub jednorodzinnej. Wyznaczono linie zabudowy, w sposób uwzględniający przepisy z zakresu dróg publicznych. W planie sformułowano też zapisy dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w tym fragmentarycznie nieobjętych liniami zabudowy. Plan określa warunki ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu. Ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy. Projektowany przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pozwala na uporządkowanie sytuacji planistycznej obszaru. Ustalono zasady kształtowania zabudowy zgodnie z określonymi parametrami w zakresie estetyki, formy architektonicznej, w tym geometrii dachu, i zastosowania materiałów wykończeniowych. Zakazano lokalizowania obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 150 $m^2$, co zapobiegnie powstawaniu większych lokali handlowych, mogącej generować uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich działek. Ponadto, w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia konfliktów przestrzennych, ograniczono możliwość realizacji potencjalnie uciążliwych obiektów przez objęcie dużej części planu terenami z zakazem zabudowy oraz ograniczenie obsady zwierząt w obiektach inwentarskich na działce budowlanej.

W planie ustalono także zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i projektowanej zabudowy, określając minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego. Zasady te nie dotyczą terenów rolnych - terenów oznaczonych symbolami RN, RZM, RZP oraz terenu WS, będącego terenem rowu melioracyjnego;

2)**potrzeby zrównoważonego rozwoju** uwzględniono umożliwiając rozwój urbanistyczny obszaru, przy zachowaniu dbałości o jego walory przyrodnicze i rolniczy charakter terenu. W planie zabezpieczono dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy i wykorzystanie fragmentu terenu na cele usług. Umożliwiono powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej, nawiązującej do cech istniejącego zagospodarowania terenu. Ograniczono przy tym możliwość powstania obiektów mogących powodować powstanie konfliktów społecznych i przestrzennych. Zachowaniu równowagi przyrodniczej i trwałości podstawowych procesów przyrodniczych ma służyć określenie ustaleń z zakresu ochrony środowiska i przyrody, wyznaczenie głównego rowu melioracyjnego jako odrębnego terenu funkcjonalnego oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, także tych objętych zakazem zabudowy;

3)**wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zakazano lokalizowania w obszarze planu inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu wymienionego w tekście planu, zgodnych z jego zapisami oraz przepisami odrębnymi. Zakazano także lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W planie umieszczono również zapisy dotyczące ochrony przed hałasem, ustalając dla poszczególnych terenów zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiadających danemu rodzajowi terenu. Plan wskazuje także na obowiązywanie zakazów, nakazów i ograniczeń w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dla istniejących urządzeń wodnych, a w szczególności urządzeń melioracji wodnych położonych w granicach obszaru gruntów zmeliorowanych.

Wymagania ochrony środowiska wypełniono również przez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, między innymi przez ustalenie odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Dla terenów znajdujących się poza zasięgiem sieci dopuszczono odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach obszaru objętego planem nie występują **złoża kopalin**. W planie nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów lub obiektów objętych formami ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Jako że dla województwa podlaskiego obecnie nie ma sporządzonego audytu krajobrazowego, teren nie jest zakwalifikowany do krajobrazów priorytetowych i nie podlega przewidzianej dla nich ochronie.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** uwzględniono przede wszystkim przez ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, w tym odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg, oraz przez ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczono realizację urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych, a ponadto możliwość stosowania pokrycia dachowego umożliwiającego wegetację roślinności.

W ramach zaopatrzenia w ciepło, ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: ciekłymi, gazowymi, spalanymi w piecach niskoemisyjnych, a także ze źródeł zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii.

W obszarze objętym planem nie występują **grunty leśne lub grunty rolne klas I-III**, więc uwzględnienie wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wymagało formułowania w planie odrębnych ustaleń. Ochronie gruntów rolnych służy przede wszystkim ustalone w planie przeznaczenie terenu i utrzymanie rolniczego charakteru obszaru, przy jednoczesnym ograniczeniu wprowadzania zabudowy na grunty orne oraz łąki i pastwiska w obszarze planu;

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**, uwzględniono ustalając ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Jasionówka st. nr 19, AZP 32-85/46; Jasionówka st. nr 22, AZP 32-85/53, poprzez ustanowienie dla nich stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Zasięg i lokalizację stanowisk archeologicznych określono na podstawie kart KESA. Ze względu na znaczne różnice między mapami podkładowymi wykorzystywanymi w ww. kartach i do sporządzania planu miejscowego (ich skalą, układem i aktualnością), przy wyznaczaniu położenia stanowisk kierowano się zarówno mapą w skali 1:10 000, będącą częścią karty, jak i pozostałymi informacjami na niej zawartymi. W obszarze planu nie występują inne obiekty ujęte w gminnej bądź wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisane do rejestru zabytków bądź ustanowione **dobrami kultury współczesnej**;

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym zakaz lokalizowania w obszarze planu inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu wymienionego w tekście planu, zgodnymi z jego zapisami oraz przepisami odrębnymi. W planie umieszczono również zapisy dotyczące ochrony przed hałasem, ustalając dla poszczególnych terenów zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiadających danemu rodzajowi terenu. Ponadto, zmniejszono ryzyko powstania obiektów o dużej uciążliwości, potencjalnie negatywnie oddziałujących na ludzi, przez dopuszczenie usług wyłącznie zakwalifikowanych do nieuciążliwych oraz przez inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie** uwzględniono przede wszystkim przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Ponadto ustalono realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

6)**walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez projektowanie nowej drogi publicznej w większości na gruntach należących do gminy oraz uwzględnienie istniejącego zagospodarowania terenu i umożliwienie uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej w obszarze objętym planem. Ponadto, wprowadzone w planie ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów uciążliwych, zmniejszy ryzyko powstania zagospodarowania terenu negatywnie oddziałującego na sąsiednie grunty i prowadzącego do spadku ich wartości;

7)**prawo własności** wzięto pod uwagę projektując tereny do realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. drogę publiczną klasy dojazdowej oraz teren infrastruktury technicznej, w możliwie największym zakresie na gruntach stanowiących własność gminy;

8)sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, w planie dopuszczono realizację elementów systemu powiadamiania, ostrzegania i alarmowania ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu oraz realizację zapasowych ujęć wody wykorzystywanych w przypadku wystąpienia zagrożenia w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

9)**potrzeby interesu publicznego** oraz **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego w ramach infrastruktury drogowej i technicznej, tj. terenu drogi dojazdowej oraz terenu infrastruktury technicznej. Dopuszczono również realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz na terenach usług, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ponadto dopuszczono obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym oraz lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z zastrzeżeniem zakazu budowy wolno stojących masztów i wież antenowych. Należy nadmienić, iż zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, w sąsiedztwie obszaru opracowania przebiega pas ochrony linii radiowej, co zostało uwzględnione w projekcie MPZP w sposób informacyjny. Ponieważ ww. pas nie znajduje się w zasięgu przedmiotowego obszaru, nie wyznaczono ustaleń w jego zakresie;

10)**udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu, zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego. O przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego poinformowano ogłoszeniem z dnia 24.11.2025 r. opublikowanym w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Jasionówka oraz umieszczonym na tablicy ogłoszeń, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Jasionówka, można było składać w terminie do 19.12.2025 r. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach 10.09.2026 r. – 08.10.2026 r. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 08.10.2026 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

11)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogłoszenia dotyczące konsultacji społecznych były publikowane m.in. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Jasionówka oraz na tablicy ogłoszeń;

12)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji i użytkowania indywidualnych ujęć wody, w tym studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych, dopuszczających wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

Dopuszczono również realizację zapasowych ujęć wody wykorzystywanych w przypadku wystąpienia zagrożenia w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

13)**potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** uwzględniono poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

14)**potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, obejmujące większość obszaru planu, oraz terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także terenów zabudowy zagrodowej, co umożliwia dalsze prowadzenie gospodarstw rolnych mieszczących się na tym obszarze. Wyznaczając tereny zabudowy, dążono do uporządkowania i zachowania stanu istniejącego oraz uzupełnienia istniejącego układu zabudowań, dzięki czemu plan zapewnia harmonijny rozwój zabudowy, zapobiegający rozlewaniu się zabudowy na wykorzystywane rolniczo tereny otwarte.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych m.in. w prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Jasionówka. Przewidziane w planie nowe tereny zabudowy zlokalizowane są w sąsiedztwie już istniejącej, dzięki czemu do ich obsługi będzie mogła być wykorzystywana istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna.

## ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt gminy zobowiązany jest do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności planu ogólnego gminy i planów miejscowych (wcześniej – oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych). Dla gminy Jasionówka dotąd nie sporządzono ww. analizy, w związku z czym niemożliwe jest przedstawienie zgodności projektu planu z jej wynikami.

## WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić zarówno wydatki, jak i wpływy do budżetu gminy - ich osiągniecie jednak zależne jest od wielu warunków, których pewności zaistnienia nie ma.

Wydatki z budżetu gminy konieczne będą w przypadku realizacji inwestycji infrastrukturalnych. Zalicza się do nich pokrycie kosztów realizacji drogi dojazdowej, którą wyznacza projekt planu, a także sieci kanalizacyjnej, na terenach, które obecnie nie mają dostępu do istniejącej sieci. Należy jednak zaznaczyć, że inwestycje te będą realizowane stopniowo, dlatego koszty ich realizacji będą rozłożone w czasie i nie obciążą jednorazowo w sposób nadmierny budżetu gminy. W projekcie przewidziano przeprowadzenie inwestycji gminnych jedynie w podstawowym zakresie, niezbędnym dla zapewnienia odpowiedniej obsługi już istniejącej zabudowy oraz nowopowstającej zabudowy.

Projekt planu w większości zachowuje i reguluje już istniejące zagospodarowanie, jednak wyznacza również nowe tereny zabudowy. Wiąże się to z możliwością wzrostu wartości tych nieruchomości i wpływów z tytułu renty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu miejscowego, co reguluje art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwe są również wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej, w przypadku uchwalenia przez gminę uchwały o wysokości opłaty adiacenckiej. Jednak w ogólnym rozrachunku nie przewiduje się znaczącej wysokości ww. wpływów.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Jasionówka do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Jasionówki w rejonie ulicy Grodzieńskiej po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**