

Projekt

z dnia 9 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XI.103.2016 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, sołectwo Bzie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 4) **pas zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w postaci szpalery drzew oraz zieleni średniej;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzutowanie pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane;

- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie;
- 8) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem zawierająca się w całości w:
 - granicy strefy ochrony konserwatorskiej,
 - granicy strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
 - granicy terenu górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy obszaru górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Pniówek";
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) obszar zagrożony wystąpieniem deformacji nieciągłych;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikający z przepisów odrębnych jest pomnik przyrody.

3. Oznaczenie niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, ma charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczony symbolem **K**.

§ 5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i termomodernizację istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza liniami zabudowy, przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą:
 - a) garaże, wiaty i budynki gospodarcze,
 - b) dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) ciągi piesze,
 - e) zieleni urządzoną,
 - f) infrastrukturę techniczną;

- 5) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymagań, o których mowa w pkt 5 ze względu na przebieg sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) kolorystyka frontu budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry, brązy, zieleni i błękity, ustalenie nie dotyczy detali i akcentów architektonicznych oraz stolarki i ślusarki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) materiały wykończeniowe - na frontach budynków dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne oraz kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) ustalenia dotyczące kolorystyki frontów budynków oraz materiałów wykończeniowych, nie dotyczą obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. o których mowa w § 7 pkt 1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych;
- 3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń;
- 4) na terenie objętym planem występują pomniki przyrody, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 6) zasięg oddziaływania na środowisko inwestycji, w szczególności działalności rolniczej z zakresu chowu i hodowli zwierząt nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) inwestycje powinny być zaprojektowane w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik i technologii;
- 8) nawóz naturalny powstały w wyniku chowu i hodowli zwierząt gospodarskich należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w zespole folwarcznym - obora,
 - b) w zespole folwarcznym - dom mieszkalny;
- 2) dla zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zachowanie gabarytu budynków w tym kształtu dachu,
 - b) zachowanie oryginalnych wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) zachowanie detalu architektonicznego - w szczególności gzymsów i filarów,
 - d) zachowanie oryginalnego materiału i detalu elewacji tynkowanej domu mieszkalnego,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding oraz materiałów typu gres, blacha trapezowa i falista, a w przypadku domu mieszkalnego blachodachówka,
 - f) zakaz docieplania i tynkowania elewacji domu mieszkalnego od strony zewnętrznej,
 - g) nakaz stosowania, dla domu mieszkalnego, materiałów dachowych w postaci dachówki ceramicznej;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, na całym obszarze objętym planem, w której przedmiotem ochrony jest dawny zespół folwarczny, dla której ustala się:

- a) dla obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków o których mowa w §7 pkt 1, warunki określone w § 7 pkt 2,
 - b) możliwość realizacji nowych obiektów z zastrzeżeniem dostosowania gabarytów i wysokości do skali obiektów zabytkowych;
- 4) wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej, na całym obszarze objętym planem, w której przy realizacji robót ziemnych lub zmianie charakteru dotychczasowej działalności ustala się ochronę jak dla zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru górniczego "Krzyżowice III";
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego "Krzyżowice III";
- 3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Pniówek";
- 4) dla obszaru położonego w granicach terenu górniczego "Krzyżowice III", należy uwzględnić aktualne czynniki geologiczno-górnice, dotyczące prognozowanych skutków eksploatacji górniczej przy budowie lub przebudowie obiektów budowlanych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **obsługi komunikacyjnej** ustala się :
 - a) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników, w granicach działki lub działek budowlanych na których zlokalizowana jest planowana inwestycja,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jak dla dróg publicznych, stref ruchu i zamieszkania ustalonych w przepisach odrębnych,
 - d) miejsca do parkowania należy realizować w formie utwardzonych placów postojowych, garaży lub wiat;
- 2) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w **infrastrukturę techniczną** w granicach planu dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;
- 4) w zakresie usług **telekomunikacyjnych** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** dopuszcza się budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) w zakresie odprowadzania **ścieków sanitarnych** ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania **wód opadowych i roztopowych**:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu przy spełnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń, z utwardzonych miejsc do parkowania, ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych urządzeniami oczyszczającymi,
 - c) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do granicy z działką sąsiednią 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1K:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do granicy z działką sąsiednią 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;
- 3) dla drogi: szerokość działki nie mniejsza niż 6 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy - w obszarze zagrożonym wystąpieniem deformacji nieciągłych w przypadku zagospodarowania i kształtowania zabudowy należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) obiekty towarzyszące w postaci garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 4) stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego;
- 5) obiekty związane z działalnością rolniczą i przetwórstwem artykułów spożywczych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy 15 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie większa niż 25 m;

- 6) liczbę kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których ustala się liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) geometrię dachu:
- a) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - b) połacie dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,
 - c) wymagania, o których mowa w lit. a i lit. b, nie dotyczą obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2 lit a.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna - kanalizacja.

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

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 4) liczba kondygnacji - 1;
- 5) geometria dachu: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

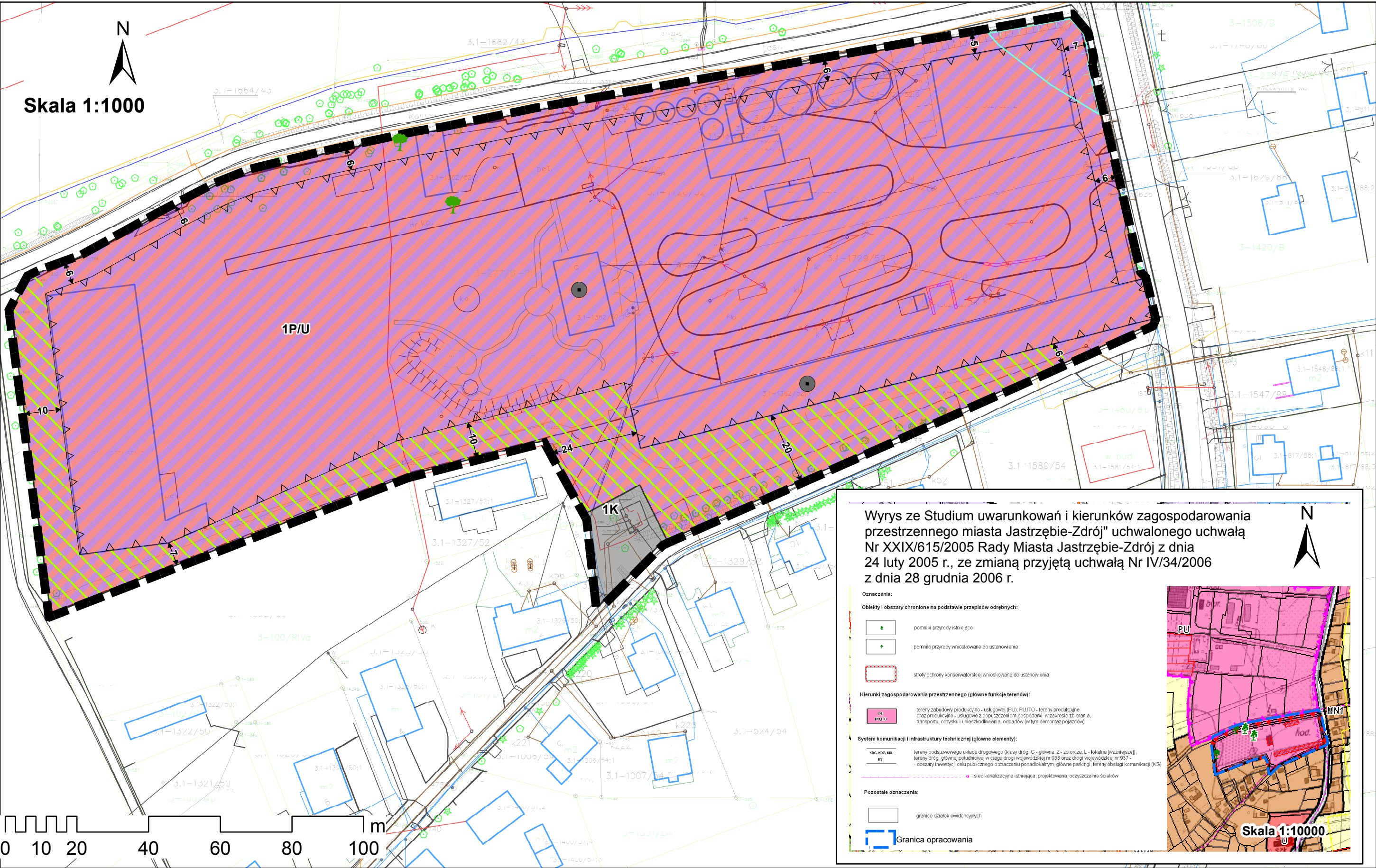
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr.....
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia..... r.



Legenda

Obowiązujące ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem zawierająca się w całości w:
- granicy strefy ochrony konserwatorskiej,
 - granicy strefy "OW" obserwacji archeologicznej,
 - granicy terenu górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy obszaru górniczego "Krzyżowice III",
 - granicy złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej "Pniówek"

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

Pas zieleni izolacyjnej

Obszar zagrożony wystąpieniem deformacji nieciągłych

Przeznaczenie terenu

- 1P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- 1K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja

Oznaczenie wynikające z przepisów odrębnych

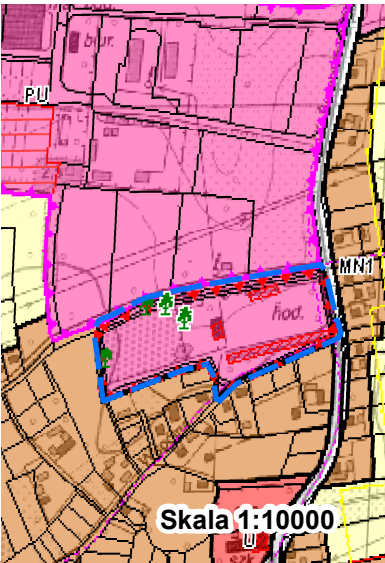
Pomnik przyrody

Oznaczenie informacyjne

Linia wymiarowa

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" uchwalonego uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r.

- Oznaczenia:
- Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:
- pomnik przyrody istniejący
 - pomnik przyrody wnioskowany do ustanowienia
 - strefy ochrony konserwatorskiej wnioskowane do ustanowienia
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego (główne funkcje terenów):
- PU - tereny zabudowy produkcyjnej - usługowej (PU), PU/TO - tereny produkcyjne oraz produkcyjne - usługowe z dopuszczeniem gospodarki w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów (w tym demontaż pojazdów)
- System komunikacji i infrastruktury technicznej (główne elementy):
- tereny podstawowego układu drogowego (Masy dróg: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna [ważniejsza]), tereny dróg głównej południowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 933 oraz drogi wojewódzkiej nr 937 - obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: główne parkingi, tereny obsługi komunikacji (KS)
 - sić kanalizacyjną istniejącą, projektowaną, oczyszczalnię ścieków
- Pozostałe oznaczenia:
- granice działek ewidencyjnych
 - Granica opracowania



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 17 pkt 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się:

1) uwag numer od 1 do 47, wniesionych pismem z dnia 12.04.2019 r. (**uwaga nr 1 wg wykazu uwag**) w części dotyczącej pozostawienia przeznaczenia terenu wynikającego z dokumentu obowiązującego od 2007 r. tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr VII/71/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Bzie o symbolu roboczym Bz77 i nie rozszerzanie jej o dodatkowe funkcje;

Uzasadnienie:

W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego, organ ten jest twórcą polityki przestrzennej gminy, w której ocenie zmiana planu dla przedmiotowego obszaru jest zasadna. Potwierdzone zostało to poprzez wykonaną na podstawie uchwały nr VIII.37.2017 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 marca 2017 r. ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten w punkcie 4 wskazał konieczność sporządzenia MPZP warunkowaną obecnymi potrzebami inwestycyjnymi. Zatem gmina mając na uwadze zrównoważony rozwój miasta w sferze gospodarczej, ekonomicznej, jak i społecznej przystąpiła do niniejszej zmiany planu zgodnie z Uchwałą Nr XI.103.2016 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93.

W pozostałej części, dotyczącej informacji, że działaniom gminy każdorazowo musi przyświecać zasada ochrony ładu przestrzennego i poszanowania zrównoważonego rozwoju, **uwaga jest bezzasadna.**

Uzasadnienie:

Plan wypełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające m.in. na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów. Dodatkowo wskazuje kolorystykę frontów budynków i materiałów wykończeniowych.

Plan również kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez rozważenie istniejących potrzeb inwestycyjnych, obecnego zagospodarowania jak i interesu społecznego. Formułuje określone przeznaczenia przy jednoczesnym dbaniu o środowisko przyrodnicze oraz kulturowe, co zostało potwierdzone pozytywnymi opiniami i uzgodnieniami instytucji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ograniczenia ilości zwierząt hodowlanych do 210 DJP zgodnie z rozporządzeniem.

2) uwag numer od 48 do 116, wniesionych pismem z dnia 12.04.2019 r. (**uwaga nr 2 wg wykazu uwag**) dotyczących utrzymania w projekcie planu miejscowego funkcji produkcyjnej bez jej rozszerzania

o dodatkowe gałęzie gospodarki, należy wykluczyć kolizje zapisów projektów planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

Uzasadnienie:

Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 24 października 2018 r. (sygn. II OSK 2891/17) pojęcie "zgodności" uchwalonego planu ze studium oznacza stopień związania, co powoduje, że zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalne prawem doprecyzowanie ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może wyjść jednak poza ogóle ustalenia wynikające ze studium. Zgodnie z Wyrokiem NSA na etapie sporządzania projektu planu dokonano analizy zapisów studium w kontekście dopuszczenia przemysłowej hodowli i chowu zwierząt gospodarskich. Podstawę do podjęcia rozważań w tym przedmiocie stanowią zapisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy i podatku dochodowym od osób prawnych, określające działy specjalne produkcji rolniczej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, po przekroczeniu pewnego poziomu produkcji rolniczej, ustalanego dla działów specjalnych produkcji rolniczej naliczany jest podatek dochodowy. Tym samym należy uznać przemysłową produkcję zwierzęcą jako działalność produkcyjną a nie wyłącznie rolniczą. Działalność przemysłowa i produkcyjna może generować konflikty i uciążliwości podobnie jak przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich. Z tego też względu ustalając politykę przestrzenną gminy w studium na podstawie analizy uwarunkowań wytypowano obszary, gdzie dopuszcza się prowadzenie uciążliwych działalności gospodarczych. W studium (w dziale 2.2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów) nie wskazano obszarów przeznaczonych pod przemysłową hodowlę i chów zwierząt gospodarskich. Dopuszczenie tego typu działalności na terenach rolniczych, o których mowa w pkt 2.2.8 Studium nie jest możliwe. Biorąc pod uwagę całość ustaleń studium, jedynymi obszarami, gdzie zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest prowadzenie przemysłowej hodowli i chowu zwierząt gospodarskich są tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej opisane w punkcie 2.2.4 Studium, gdzie dopuszczona jest „uciążliwa” działalność produkcyjna.

Studium a następnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Borynia o symbolu roboczym Bo72 w Jastrzębiu Zdroju przyjętego Uchwałą nr XII/119/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. oraz fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz73 w Jastrzębiu Zdroju przyjętego Uchwałą nr VII/69/2007 z dnia 22 marca 2007 r. przewidywały przemysłową produkcję rolniczą (w tym tereny po PGR: Bzie, Borynia) w terenach oznaczonych symbolem PU. Zatem niniejszy plan stanowi kontynuację takiej polityki gminy.

3) uwag numer od 117 do 156, wniesionych pismem z dnia 12.04.2019 r. (**uwaga nr 3 wg wykazu uwag**) dotyczących wykluczenia w projekcie planu miejscowego możliwości realizacji funkcji związanych z produkcją rolniczą. Nowa funkcja rozszerzona o działalność rolniczą, znaczenie bardziej uciążliwą dla otoczenia, nie jest możliwa do powiązania z istniejącą zabudową mieszkaniową w sposób nie powodujący konfliktów społecznych;

Uzasadnienie:

Działalność przemysłowa i produkcyjna może generować konflikty i uciążliwości podobnie jak przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich. Z tego też względu ustalając politykę przestrzenną gminy w studium na podstawie analizy uwarunkowań wytypowano obszary, gdzie dopuszcza się prowadzenie uciążliwych działalności gospodarczych. W studium (w dziale 2.2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów) nie wskazano obszarów przeznaczonych pod przemysłową hodowlę i chów zwierząt gospodarskich. Dopuszczenie tego typu działalności na terenach rolniczych, o których mowa w pkt 2.2.8 Studium nie jest możliwe. Biorąc pod uwagę całość ustaleń studium, jedynymi obszarami, gdzie zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest prowadzenie przemysłowej hodowli i chowu zwierząt gospodarskich są tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej opisane w punkcie 2.2.4 Studium, gdzie dopuszczona jest „uciążliwa” działalność produkcyjna.

Przy czym należy podkreślić, że ustalenia planu zawierają szereg zapisów pozwalających w sposób prawidłowy chronić środowisko przed nadmiernymi negatywnymi skutkami prowadzonej i tak już na tym terenie inwestycji. Potwierdzone to zostało pozytywnymi opiniami i uzgodnieniami właściwych organów.

4) uwag numer od 157 do 200, wniesionych pismem z dnia 12.04.2019 r. (**uwaga nr 4 wg wykazu uwag**) dotyczących wykluczenia w projekcie planu miejscowego niedozwolonego przemieszania/ połączenia funkcji terenów. Przeznaczenie 1P/U skupia jednocześnie kilka odrębnych funkcji, których nie można połączyć ze sobą w sposób bezkolizyjny;

Uzasadnienie:

Plan nie wprowadza na obszarze opracowania funkcji, które mogłyby prowadzić do sprzeczności. Łączy funkcje z zakresu produkcji, usług czy przemysłu związanego z hodowlą i chowem zwierząt. Dopuszcza jedynie zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, która obecnie ma miejsce. Plan nie wprowadza nowych terenów mieszkaniowych, zatem nie prowadzi do łączenia sprzecznych ze sobą funkcji.

5) uwagi numer 201, wniesionej pismem z dnia 12.04.2019 r. (**uwaga nr 5 wg wykazu uwag**) w części dotyczącej §7 pkt 4 projektowanej uchwały i wyznaczeniu strefy obserwacji archeologicznej na całym obszarze, zgodnie z którą przy realizacji robót ziemnych lub zmianie charakteru dotychczasowej działalności ustala się ochronę jak dla zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ograniczenia i procedury przewidziane w przepisach odrębnych. Wniesiono o likwidację tego zapisu, ponieważ w znaczący sposób ogranicza on możliwość realizacji nowych inwestycji. Ponadto zgodnie z obecnie obowiązującym §13 pkt 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu roboczym Bz77 zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Jastrzębie- Zdrój nr YII/71 /2007 z dnia 22.03.2007 r. „W granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się z zastrzeżeniem ustaleń ust. 10” . W kolejnym punkcie pod wątpliwość poddano zapis §4 pkt 5 projektowanej uchwały, w którym ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej. Uwaga dotyczyła czasu powstania takiego pasa izolacyjnego oraz kosztu jego realizacji;

Uzasadnienie:

Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej uznano za konieczne w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu z instytucjami ochrony środowiska i inspektoratu sanitarnego, zważywszy na bliskie sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej. Spełniono przy tym zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Przesądzenie czasowe jak i finansowe realizacji pasa zieleni nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Pas zieleni izolacyjnej powinien zostać zaprojektowany przy pierwszym pozwoleniu na budowę wydanym w oparciu o nowy plan niezależnie od rodzaju przedsięwzięcia oraz wykonany na koszt przedsiębiorcy.

Poprzez wyznaczenie w projekcie planu strefy obserwacji archeologicznej uwzględniono zapisy pkt 7 rozdziału 2.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój.

W pozostałej części, dotyczącej zastrzeżenia do pkt 6 uzasadnienia do projektowej uchwały, gdzie napisano, że miejscowy plan został przygotowany pod możliwość realizacji inwestycji polegającej na hodowli ok. 10000 brojlerów (39 DJP dużych jednostek przeliczeniowych), natomiast w §6 pkt 1 projektowanej uchwały wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego). Pod wątpliwość poddaje się nie możliwość realizowania przedsięwzięć określonych w §2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.10.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. 2016 poz. 71). Nie zgodzono się na takie ograniczenie w zakresie realizacji inwestycji. Wnioskowano o zmianę tego zapisu i wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji mogących oddziaływać na środowisko, związanych z chowem i hodowlą zwierząt, pod warunkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania na środowisko, **uwaga jest bezzasadna.**

Uzasadnienie:

Zapis uzasadnienia jest tożsamy z zapisami uchwały. Projekt zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zatem w kontekście przywoływanej w uwadze inwestycji, w myśl § 2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt powyżej 210 DJP. Plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, że w myśl art. 3 ust. 1 pkt 103 ww. rozporządzenia możliwa jest wnioskowana

inwestycja. Wielkość 10 000 brojlerów, wskazana w uzasadnieniu wynika z wielkości o którą ubiegał się inwestor w ostatnim pozwoleniu na budowę.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 września 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii: budowa, modernizacja i przebudowa infrastruktury technicznej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Uzasadnienie do uchwały
sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy
Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XI.103.2016 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 4 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, sołectwo Bzie, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

Projektowany plan stanowi wypełnienie potrzeb i aspiracji właścicieli terenu w ramach planowanej inwestycji. Obecnie obowiązujące zapisy planu, według decyzji Wojewody Śląskiego, stanowią kolizję w stosunku do możliwego pozwolenia na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania. Zatem mając na uwadze zrównoważony rozwój miasta w sferze gospodarczej, ekonomicznej jak i społecznej, przystąpiono do sporządzenia niniejszej uchwały.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące

prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

10) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu Zdroju oznaczonego symbolem Bz93, w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią miejscowego planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Miasto Jastrzębie-Zdrój leży na południu Polski, tuż przy granicy z Czechami. Od zachodu graniczy z gminami: Godów oraz Mszana, od północy z gminą Świerklany, a także miastem Żory, od wschodu z gminą Pawłowice, od południa z gminą Zebrzydowice. Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany we wschodniej części miasta w dzielnicy Bzie, o powierzchni ok. 3,2 ha.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów. Dodatkowo wskazuje kolorystykę frontów budynków i materiałów wykończeniowych;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez zawarte w § 7 zapisy ustalające m.in. zachowanie detalu architektonicznego, gabarytu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto ustalono nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej oraz wskazano zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych. Określono również zasady gospodarowania odpadami. Ustalono stosowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW. Plan także wskazuje powinność projektowania inwestycji w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, przy zastosowaniu dostępnych technik oraz ogranicza zasięg oddziaływania inwestycji do granic nieruchomości do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zostało spełnione poprzez zapisy §7 w którym wskazano i ustalano zasady ochrony budynków figurujących w gminnej

ewidencji zabytków oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej i strefę "OW" obserwacji archeologicznej;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 9 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Śląsko-Małopolskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji. Zostało to potwierdzone w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energie elektryczną i ciepłą. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 8.05.2017 r. ogłoszenie w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie, złożony został 1 wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zostanie zapewniony ponowny udział społeczeństwa, poprzez umieszczone w dniu 14.02.2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie, również na stronie internetowej gminy. Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 25.02.2019 r. do 27.03.2019 r. Dnia 14.03.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój odbędzie się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Nad sprawnym przebiegiem dyskusji czuwali mediatorzy sądowi z sądu okręgowego w Bielsku-Białej, a swój udział oprócz projektanta planu wziął udział również Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska. Termin składania wniosków i uwag do wyłożonego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczono na 12.04.2019 r.

W trybie wykraczającym poza ramy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono dodatkowe spotkanie z mieszkańcami podczas sesji nadzwyczajnej, która miała miejsce w dniu 7.09.2017 r. gdzie umożliwiono mieszkańcom zgłaszanie swoim zastrzeżeń do procedowanego dokumentu planu;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia

projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej o której mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego został sporządzony protokół i opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy w § 9 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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, zostało zapewnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków, a później także uwag do projektu planu miejscowego oraz przeprowadzona zostanie dyskusja publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, zostało spełnione w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny Studium i planów miejscowych uchwałą nr VIII.37.2017 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przywołana uchwała w §1 wskazuje pełną aktualność obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta z dnia 24 lutego 2005 r. Nr XXIX/615/2005, ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., w granicach przedmiotowego planu. W analizie w punkcie 3 wykazano brak naruszeń obowiązującego dokumentu.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miasta spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia uchwały intencyjnej. Projekt planu realizuje wskazania przedstawione w punkcie 4 analizy dotyczące konieczności sporządzenia planu. Uwarunkowano je faktem, że obecnie nie zaspokajają w całości aspiracji i potrzeb właścicieli terenów i inwestorów oraz *"posiadają ustalenia możliwe do zaskarżenia w obecnym stanie ustawodawstwa i orzecznictwa sądów administracyjnych"*.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych wynika, że jego realizacja nie będzie miała wpływu na wynik finansowy miasta. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla miasta wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów będzie motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej miasto winno spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wysoki rozwój społeczno-gospodarczy. Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić. Dodatkowo przyjęcie przedmiotowej uchwały pozwoli uniknąć wydatków z budżetu miasta wynikających ze spraw odszkodowawczych z tytułu wniesionych skarg przez inwestorów.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 8 maja 2017 r. Prezydent Miasta ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 31 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek „indywidualny”, oraz 15 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został negatywnie uzgodniony przez 1 instytucję oraz negatywnie zaopiniowany przez 3 instytucje.

Po przygotowaniu niezbędnych korekt w projekcie planu oraz prognozie oddziaływania na

środowisko, wynikających ze złożonych uwag przez instytucje opiniujące i uzgadniające, projekt został przygotowany do ponowienia ww. procedury. W wyniku tych czynności otrzymano pozytywne opinie i uzgodnienie.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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, dnia 14.02.2019 r. Prezydent Miasta ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Jastrzębiu-Zdroju o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój informował o:

- 1) terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.02.2019 r. do 27.03.2019 r.;
- 2) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zaplanowanej na dzień 14.03.2019 r.;
- 3) nieprzekraczalnym terminie składania uwag, ustalonym na 12.04.2019 r.;
- 4) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko na piśmie, a także za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne: opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

W wyniku czynności wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie składania uwag, wpłynęło 201 uwag. Uwagi te zostały nieuwzględnione a dotyczyły głównie pozostawienia przeznaczenia terenu zgodnie z MPZP z 2007 r., nie rozszerzania go o dodatkowe funkcje i wykluczenie kolizji zapisów z ustaleniami Studium. Uzasadniając ich nieuwzględnienie - W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego, organ ten jest twórcą polityki przestrzennej gminy, w której ocenie zmiana planu dla przedmiotowego obszaru jest zasadna. Potwierdzone zostało to poprzez wykonaną na podstawie uchwały nr VIII.37.2017 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 30 marca 2017 r. ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten w punkcie 4 wskazał konieczność sporządzenia MPZP warunkowaną obecnymi potrzebami inwestycyjnymi. Zatem gmina mając na uwadze zrównoważony rozwój miasta w sferze gospodarczej, ekonomicznej, jak i społecznej przystąpiła do niniejszego planu zgodnie z Uchwałą Nr XI.103.2016 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Rolniczej w Jastrzębiu-Zdroju oznaczonego symbolem Bz93.

Działalność przemysłowa i produkcyjna może generować konflikty i uciążliwości podobnie jak przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich. Z tego też względu ustalając politykę przestrzenną gminy w studium na podstawie analizy uwarunkowań wytypowano obszary, gdzie dopuszcza się prowadzenie uciążliwych działalności gospodarczych. W studium (w dziale 2.2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów) nie wskazano obszarów przeznaczonych pod przemysłową hodowlę i chów zwierząt gospodarskich. Dopuszczenie tego typu działalności na terenach rolniczych, o których mowa w pkt 2.2.8 Studium nie jest możliwe. Biorąc pod uwagę całość ustaleń studium, jedynymi obszarami, gdzie zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest prowadzenie przemysłowej hodowli i chowy zwierząt gospodarskich są tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej opisane w punkcie 2.2.4 Studium, gdzie dopuszczona jest „uciążliwa” działalność produkcyjna.

W zakresie kolizji zapisów planu ze Studium - Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 24

października 2018 r. (sygn. II OSK 2891/17) pojęcie "zgodności" uchwalonego planu ze studium oznacza stopień związania, co powoduje, że zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalne prawem doprecyzowanie ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może wyjść jednak poza ogólne ustalenia wynikające ze studium. Zgodnie z Wyrokiem NSA na etapie sporządzania projektu planu dokonano analizy zapisów studium w kontekście dopuszczenia przemysłowej hodowli i chowu zwierząt gospodarskich. Podstawę do podjęcia rozważań w tym przedmiocie stanowią zapisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, określające działy specjalne produkcji rolniczej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, po przekroczeniu pewnego poziomu produkcji rolniczej, ustalanego dla działów specjalnych produkcji rolniczej naliczany jest podatek dochodowy. Tym samym należy uznać przemysłową produkcję zwierzęcą jako działalność produkcyjną a nie wyłącznie rolniczą. Działalność przemysłowa i produkcyjna może generować konflikty i uciążliwości podobnie jak przemysłowa hodowla i chów zwierząt gospodarskich. Z tego też względu ustalając politykę przestrzenną gminy w studium na podstawie analizy uwarunkowań wytypowano obszary, gdzie dopuszcza się prowadzenie uciążliwych działalności gospodarczych. W studium (w dziale 2.2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów) nie wskazano obszarów przeznaczonych pod przemysłową hodowlę i chów zwierząt gospodarskich. Dopuszczenie tego typu działalności na terenach rolniczych, o których mowa w pkt 2.2.8 Studium nie jest możliwe. Biorąc pod uwagę całość ustaleń studium, jedynymi obszarami, gdzie zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest prowadzenie przemysłowej hodowli i chowu zwierząt gospodarskich są tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej opisane w punkcie 2.2.4 Studium, gdzie dopuszczona jest „uciążliwa” działalność produkcyjna.

Studium a następnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Borynia o symbolu roboczym Bo72 w Jastrzębiu Zdroju przyjętego Uchwałą nr XII/119/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. oraz fragmentu jednostki Szeroka o symbolu roboczym Sz73 w Jastrzębiu Zdroju przyjętego Uchwałą nr VII/69/2007 z dnia 22 marca 2007 r. przewidywały przemysłową produkcję rolniczą (w tym tereny po PGR: Bzie, Borynia) w terenach oznaczonych symbolem PU. Zatem niniejszy plan stanowi kontynuację takiej polityki gminy. Przy czym należy podkreślić, że ustalenia planu zawierają szereg zapisów pozwalających w sposób prawidłowy chronić środowisko przed nadmiernymi negatywnymi skutkami prowadzonej i tak już na tym terenie inwestycji. Potwierdzone to zostało pozytywnymi opiniami i uzgodnieniami właściwych organów.

W części uwag podnoszono kwestie bezzasadne dotyczące informacji, że działaniom gminy każdorazowo musi przyświecać zasady ochrony ładu przestrzennego i poszanowania zrównoważonego rozwoju, z racji wypełnienia wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegających m.in. na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów. Dodatkowo wskazuje kolorystykę frontów budynków i materiałów wykończeniowych. Plan również kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez rozważenie istniejących potrzeb inwestycyjnych, obecnego zagospodarowania jak i interesu społecznego. Formułuje określone przeznaczenia przy jednoczesnym dbaniu o środowisko przyrodnicze oraz kulturowe, co zostało potwierdzone pozytywnymi opiniami i uzgodnieniami instytucji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza

ograniczenia ilości zwierząt hodowlanych do 210 DJP zgodnie z rozporządzeniem.

Bezasadność zgłoszonej uwagi dotyczyła również kwestii ograniczenia w prowadzeniu inwestycji w polegającej na wnioskowanej hodowli ok. 10 000 brojlerów tj. 39 DJP. Plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, że w myśl art. 3 ust. 1 pkt 103 ww. rozporządzenia możliwa jest wnioskowana inwestycja. Wielkość 10 000 brojlerów, wskazana w uzasadnieniu wynika z wielkości o którą ubiegał się inwestor w ostatnim pozwoleniu na budowę.

Po rozpatrzeniu powyższych uwag projekt planu miejscowego został przedłożony do uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren we wschodniej części miasta Jastrzębie-Zdrój, między ulicami Rolniczą a Wspólną, w dzielnicy Bzie. Projektowany plan, o powierzchni ok. 3,2 ha, stanowi wypełnienie potrzeb i aspiracji właścicieli terenu w ramach planowanej inwestycji, jaką jest hodowla ok. 10 000 brojlerów (39 DJP, dużych jednostek przeliczeniowych), które były kwestionowane przez organy drugiej instancji i sady administracyjne. Obecnie obowiązujące zapisy planu, według decyzji Wojewody Śląskiego, stanowią kolizję w stosunku do możliwego pozwolenia na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania. Zatem mając na uwadze zrównoważony rozwój miasta w sferze gospodarczej, ekonomicznej jak i społecznej, przystąpiono do sporządzenia niniejszej uchwały.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej - **IP/U**. W ramach tego terenu wskazano przeznaczenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, a także przemysłowej hodowli zwierząt gospodarskich. Na tym terenie dopuszcza się także zabudowę mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, handel hurtowy z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obiekty towarzyszące w postaci garaży, budynków gospodarczych i wiat, stacje paliw i inne usługi związane z obsługą ruchu samochodowego, oraz obiekty związane z działalnością rolniczą i przetwórstwem artykułów spożywczych. W projekcie ustalono także przeznaczenie -**IK**. W ramach tego przeznaczenia wskazano infrastrukturę techniczną- kanalizacja,

Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie. Projekt zakazuje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czyli powyżej 210 DJP oraz nakazuje urządzenie pasa izolacyjnego. Ponadto poprzez zapisy nie dopuszcza wprowadzania do gruntu ścieków, czy nakłada obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów po przekroczeniu dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń. Dopuszcza także realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW. Plan także wskazuje powinność projektowania inwestycji w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko, przy zastosowaniu dostępnych technik oraz ogranicza zasięg oddziaływania inwestycji do granic nieruchomości do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Występujące na obszarze pomniki przyrody czy obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków również znajdują swoje ochronne regulacje w projekcie planu. Poza tym spełniając zgodność z zapisami Studium, wskazano w granicach opracowania strefę „OW” obserwacji archeologicznej. Obszar objęty planem znajduje się również w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu stanowi zatem prawne usankcjonowanie prowadzonego już na tym terenie zainwestowania, poczynwszy od okresu funkcjonowania w tym miejscu Państwowych Gospodarstw

Rolnych (PGR).

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.