



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 października 2019 r.

Poz. 6676

## UCHWAŁA NR XV.95.2019 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 uchwała, 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, ograniczająca 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 szpaleru 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 ład 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 urządzonej,
  - 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-górnicze, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;

- 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.

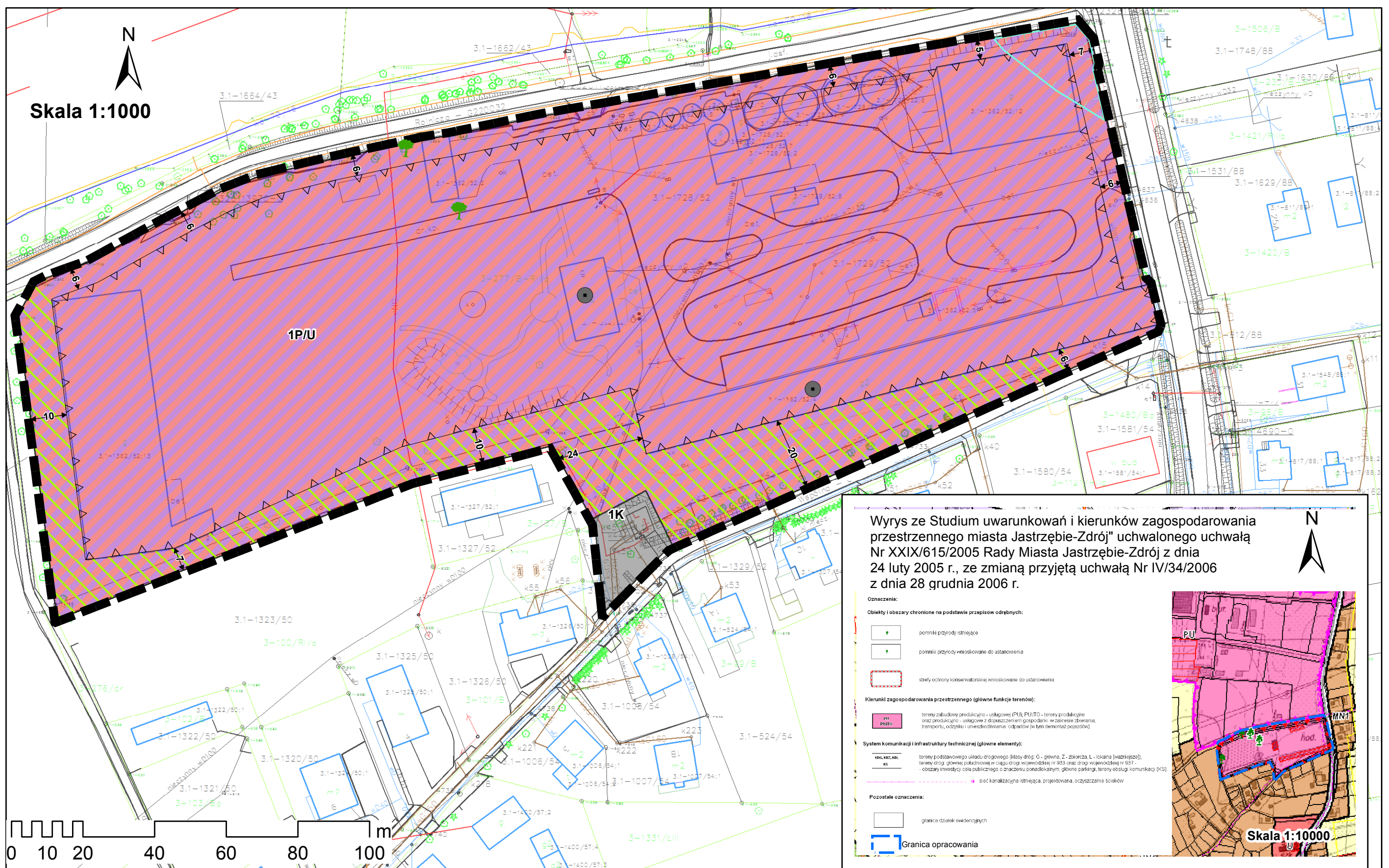
Przewodniczący Rady Miasta

**Piotr Szereda**



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

Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr XV.95.2019  
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój  
z dnia 26 września 2019 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV.95.2019

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 września 2019 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

### **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 2016 r. 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 (t.j. 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 XV.95.2019

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 26 września 2019 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**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.