UCHWAŁA NR 620/2023
RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU
z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych i produkcyjnych w rejonie ulic Kilińszczaków i Polnej w Jastrowiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688) -

Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych i produkcyjnych w rejonie ulic Kilińszczaków i Polnej w Jastrowiu, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na arkusze 1-3;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jastrowiu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
5) załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§2.1. Ilekroć w niniejszym planie jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym infrastrukturę techniczną związaną z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową, w szczególności budynki lub inne obiekty budowlane posiadające przegrody zewnętrzne i dach;
3) powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do farm fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki budowlanej przez rzut poziomy obiektów wchodzących w skład farmy fotowoltaicznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych (włącznie z powierzchnią znajdującą się pod panelami i kubaturowymi obiektami towarzyszącymi);

4) sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich (dalej w planie oznaczonych SN) i niskich (dalej w planie oznaczonych nn) napięć, za której ruch sieciowy odpowiedzialny jest operator systemu dystrybucyjnego (OSD); poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
5) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o jednakowej funkcji i zasadach zagospodarowania, stanowiący jeden obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonej funkcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Ustalenia planu obejmują następujące tereny funkcjonalne:
1) tereny eksploatacji powierzchniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PE** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;
3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
4) teren rekultywowanego wysypiska odpadów, oznaczony na rysunku planu symbolem **O;**
5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** oraz kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

2. Na obszarze planu nie występują:
1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 cytowanej we wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości;
4) tereny zamknięte;
5) obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizowanie zabudowy w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
2) zabudowę i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
3) możliwość lokalizacji:
a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) obiektów małej architektury;

4) możliwość realizacji dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych w przypadku lukarn, zadaszeń, wejść do budynków, itp.

§5.1. Na obszarze planu zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne: Jastrowie, stan. 15, 16, 17, 18, obszar AZP 31-26/15, 16, 17, 18 ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych przez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

3. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz prowadzeniem dalszej działalności wydobywczej na obszarze ww. stref należy przeprowadzić badania archeologiczne. Do ww. badań zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§6.1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
   a) obiektów infrastruktury technicznej, transportowej i urządzeń wodnych,
   b) inwestycji celu publicznego,
   c) przedsięwzięć, których lokalizacja wynika z ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
2) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyłączeniem:
   a) działań i robót w zakresie gospodarowania wodami,
   b) realizacji nowych obiektów oraz urządzeń melioracyjnych i drenarskich na terenach rolniczych;
3) pozostawienie pasa terenu o szerokości 3,0 m wzdłuż rowów wolnego od: zabudowy, zadrzewień i trwałych ogrodzeń w celu umożliwienia prowadzenia prac związanych z ochroną i konserwacją rowów;
4) zakaz sztucznego obniżania zwierciadła wód podziemnych w celu wydobycia kruszywa;
5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
6) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 niniejszego planu
7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6 niniejszego planu;
8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące udokumentowane złoża surowców kruszywa naturalnego, oznaczone na rysunku planu:
   1) Jastrowie;
   2) Jastrowie VII i VIII;
   3) Jastrowie IX;
   4) Jastrowie X;
   5) Jastrowie XI.

3. Dla udokumentowanych złóż surowców, o których mowa w ust. 2 obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem innym niż eksploatacja na warunkach określonych w koncesji.

4. W granicach opracowania planu znajdują się następujące tereny górnicze, oznaczone na rysunku planu: Jastrowie VII i VIII oraz Jastrowie IX.

5. W granicach terenów, o których mowa w ust. 4 obowiązują warunki zagospodarowania, określone w koncesji.
6. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 126 o nazwie Zbiornik Szczecinek. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tym zbiorniku.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami obowiązuje:
    1) stosowanie w celach grzewczych technologii, minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
    2) prowadzenie eksploatacji w sposób minimalizujący emisje pyłu z wydobywania kopaliny i ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń.

§7.1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    1) dla terenów **PE** – 5 000 m^2;
    2) dla terenu **PU** – 2 500 m^2;
    3) dla terenu **O** – 5 000 m^2.
2. Ustalone w ust. 1 wielkości, nie dotyczą:
    1) istniejących podziałów na działki;
    2) planowanych działek wydzielanych w celu realizacji: sieci, urządzeń i obiektów obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną oraz dojazdu do nieruchomości;
    3) planowanych działek wydzielanych w celu regulacji stosunków własnościowych pomiędzy sąsiadami, jak również w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§8.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
    1) ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych i teletechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji;
    3) obowiązuje uwzględnienie przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji w terenie górniczym, a w szczególności kategorii terenu górniczego.
2. Na obszarze planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN, oznaczone na rysunku planu, jak również nieoznaczone na rysunku linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nn-0,4 kV.
3. Wokół linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
    1) 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach) dla napowietrznych linii SN;
    2) 0,5 m (po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach) dla kablowych linii SN i nn-0,4 kV.
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, do czasu likwidacji linii napowietrznej, obowiązuje:
    1) zakaz zabudowy;
    2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
    3) nakaz zagospodarowania terenu na trasie linii według przepisów odrębnych.
5. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odpowiednie odległości od innych niż wyżej wyszczególnione obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Granice terenu pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także granice jego strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU.**
9. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 8 obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§9.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, za pośrednictwem istniejących linii dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) wyznacza się przebieg sieci infrastruktury technicznej wzdłuż lub w granicach istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) przy projektowaniu nowych inwestycji, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci albo likwidację ich poszczególnych odcinków i budowę nowych w innym przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu;
   4) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od budynków, budowli, innych elementów uzbrojenia technicznego itp., zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i normach branżowych;
   5) realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane transformatory i linie niskiego napięcia;
   2) zachowanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z możliwością ich przełożenia i wymiany na kablowe;
   3) lokalizacja elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych o szerokości minimum 1,0 m;
   4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nn na wydzielonych na terenach **PE** i **PU** działkach o powierzchni do 50,0 m^2, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.
3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z wykonaniem stosowanych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej.

4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:
   1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki przemysłowe wymagają doprowadzenia do parametrów pozwalających na ich odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych z preferencją rozwiązań ekologicznych, m.in. szczelnych certyfikowanych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
   3) ujmowanie i odprowadzanie oczyszczonych wód kopalnianych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania tych wód do celów technologicznych;
   4) dopuszcza się realizację przepompowni lub tłoczni ścieków w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD** lub na wydzielonych działkach o powierzchni do 50,0 m^2 na terenach oznaczonych symbolem **PE i PU,** pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu.
5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
   2) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wykorzystaniem retencji naturalnej, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi;
   3) ujmowanie wód opadowych i deszczowych do kanałów jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych;
   4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
   5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie kanalizowania wód opadowych i deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
   1) ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych – charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji – lub z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
   2) ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących, a także budowę nowych systemów zaopatrzenia w ciepło.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
   1) z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej;
   2) możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejącej sieci gazowej;

3) możliwość realizacji w liniach rozgraniczających dróg gazowej sieci rozdzielczej, w szczególności gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia.

9. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania urządzeń i sieci teletechnicznej:
   1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
   2) możliwość skablowania istniejących napowietrznych sieci;
   3) możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów sieci teletechnicznych jako sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej lub jako sieci radiowej.
10. Nakaz montażu przeszkodowego oznakowania oraz dokonanie właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – służbom lotnictwa cywilnego.

§10.1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
   1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących na obszarze planu dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD**;
   2) obowiązuje klasyfikacja dróg określona w przepisach szczegółowych niniejszego planu;
   3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami § 16 niniejszej uchwały;
   4) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem **KD**;
   5) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
      a) dla terenów **PE** – 1 miejsce na każdych trzech zatrudnionych pracowników;
      b) dla terenu **PU** – 1 miejsce na każde 50m^2 powierzchni użytkowej usług lub na każdych trzech zatrudnionych pracowników,
      c) dla terenu **O** – 1 miejsce parkingowe,
      d) z uwagi na sposób zagospodarowania pozostałych terenów nie wyznacza się dla nich minimalnej ilości miejsc postojowych;
   6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
   7) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące na obszarze planu drogi publiczne.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§11.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PE1 i PE2,** ustala się:
   1) przeznaczenie – tereny eksploatacji powierzchniowej;
   2) zagospodarowanie terenów w formie kopalni – zakładu wydobywczego, prowadzącego eksploatację udokumentowanych złóż, o których mowa w § 6 ust. 2 niniejszego planu;
   3) realizację:
      a) urządzeń technologicznych związanych z eksploatacją kopalin ze złóż,
      b) wewnętrznych dróg technologicznych i placów w ramach kopalni prowadzącej eksploatację powierzchniową,
      c) budynków gospodarczych i budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej;
   4) możliwość realizacji wiat;

5) możliwość składowania nadkładu złoża na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu funkcjonalnego;
6) zakaz składowania odpadów innych niż wydobywcze;
7) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,02,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80 %;
8) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków gospodarczych do 10,0 m n.p.t.,
   b) wysokość budowli do 30,0 m npt.,
   c) wysokość wiat do 8,0 m n.p.t.,
   d) dachy budynków gospodarczych oraz wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10^{o} do 45^{o}.

2. Eksploatację złóż, o których mowa w § 6 ust. 2 niniejszego planu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w uzyskanej koncesji.
3. W zakresie mas ziemnych i skalnych powstających w wyniku eksploatacji kopalin ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w wydanej koncesji i przepisami odrębnymi.
4. Po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu, zgodnie z kierunkiem określonym w koncesji.

§12.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
2) realizację budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno-usługowych i magazynowych;
3) realizację obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
4) możliwość budowy: dojść, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
5) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %;
6) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.t.,
   b) wysokość obiektów, nie będących budynkiem, służących obsłudze budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz kominów do 30,0 m n.p.t.,
   c) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^{o},
   d) dopuszcza się inne formy dachów, w tym w formie płaszczyzn i powłok prostoliniowych i krzywoliniowych.

2. Na terenie **PU** dopuszcza się realizację:
1) hangarów, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych, z zachowaniem warunków określonych w § 12 ust. 1 pkt 6;
2) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, w szczególności stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe, z zachowaniem warunków określonych w § 12 ust. 1 pkt 6.

3. Na terenie **PU** dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie farm fotowoltaicznych. Dla farm fotowoltaicznych ustala się:
   1) realizację:
      a) obiektów służących produkcji energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego, w szczególności paneli fotowoltaicznych oraz towarzyszącej infrastruktury (stacje transformatorowe, złącza, magazyny energii, inwertery, falowniki, pomieszczenia obsługi, itp.),
      b) placów manewrowych, miejsc postojowych oraz dróg montażowych i eksploatacyjnych,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją terenu;
   2) możliwość realizacji:
      a) obiektów związanych z obsługą terenu – budynek portierni,
      b) obiektów liniowych i punktowych, np. masztów, słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych oraz odgromników o wysokości od 0 do 12,0 m npt.;
   3) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
      b) powierzchnia całkowita zabudowy – do 60 % powierzchni działki budowlanej,
      c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %,
   4) realizację obiektów wymieniowych w pkt 1 lit. a) oraz w pkt 2 lit. a) jako budynków lub kontenerów, z zachowaniem następujących warunków:
      a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej obiektu od 2,0 do 3,5 m npt.,
      b) dachy: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5^{o} do 40^{o} z kalenicą na wysokości do 4,5 m npt.;
   5) wysokość obiektów służących do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego o wysokości do 5,0 m npt.;
   6) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
   7) nakaz zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt drobnej fauny podczas grodzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną panele fotowoltaiczne.

§13.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R1, R2 i R3,** ustala się:
   1) przeznaczenie – tereny rolnicze, z zakazem zabudowy budynkami;
   2) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym wraz z istniejącymi w terenie: sieciami infrastruktury technicznej, ciągami komunikacyjnymi, melioracyjnymi i drenażowymi, ciekami wodnymi oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami;
   3) możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

2. Na wszystkich ww. terenach **R** dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych leżących poza strefami ochrony stanowisk archeologicznych.

§14. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **O**, ustala się:
   1) przeznaczenie – teren rekultywowanego wysypiska odpadów;
   2) kierunek rekultywacji: leśny;
   3) zachowanie istniejącej zieleni i realizację nowych nasadzeń;

4) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych obiektów infrastruktury technicznej.

§15.1. Dla terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren lasu;
2) zachowanie terenu w dotychczasowym użytkowaniu;
3) zakaz zabudowy budynkami;
4) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego **ZL,** ustala się zachowanie i sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania.

§16.1. Dla terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1 i KD2**, ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych;
2) klasyfikację dróg:
   a) teren **KD1** – droga klasy zbiorczej – Z;
   b) teren **KD2** – drogi klasy lokalnej – L.

2. Na wszystkich ww. terenach funkcjonalnych **KD**, ustala się:
1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry jezdni i pozostałych elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością zachowania istniejących parametrów odbiegających od parametrów normowych;
3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym liniowej infrastruktury technicznej;
4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej;
5) możliwość lokalizowania nowych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§17. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

§19. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Bzowski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 620/2023 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 28 września 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych i produkcyjnych w rejonie ulic Kilińszczaków i Polnej w Jastrowiu

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na oczekiwania lokalnej społeczności oraz złożone wnioski ws. umożliwienia eksploatacji udokumentowanych złóż i prowadzenia działalności gospodarczej.

Przed podjęciem ww. uchwały Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie, stosowanie do treści art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie.

Uchwałą Nr 356/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 31 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych i produkcyjnych w rejonie ulic Kilińszczaków i Polnej w Jastrowiu Rada Miejska w Jastrowiu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr 69/2007 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 30 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrowie.

Rozwiązania przestrzenne, polegające na wyznaczeniu terenów eksploatacji powierzchniowej oraz terenu produkcyjno-usługowego, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie, przyjętego uchwałą 315/2021 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 27 kwietnia 2021 roku. Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała, że lokalizacja ww. terenów inwestycyjnych na tym obszarze jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz nie koliduje z żadnymi, zaplanowanymi przez gminę inwestycjami.

Studium przeznacza bowiem obszary objęte planem na:

- tereny eksploatacji surowców,
- tereny produkcyjno-usługowe,
- tereny lasów,
- tereny rolnicze,
- teren dawnego wysypiska odpadów.

Teren objęty planem cechuje rozwinięta sieć istniejących dróg publicznych, co przesądza o dobrym skomunikowaniu projektowanych terenów inwestycyjnych. Przez część obszaru planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, co wprowadza pewne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ich zasięgu.

Sporządzony plan miejscowy zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni;
7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru planu w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając jednak już występujące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, a także stan władania gruntami. Ochronę zdrowia i bezpieczeństwa państwa, a także ochronę osób niepełnosprawnych zapewnią zabiegi projektowe realizowane w oparciu o ustalenia niniejszego planu. Obszar planu posiada pełne zabezpieczenie podstawowej infrastruktury technicznej, z przylegające drogi publiczne umożliwiają poprowadzenie sieci szerokopasmowych.

Pod uwagę wzięto także ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, dane z gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, na etapie projektowania konsultowano jego rozwiązania przestrzenne pod kątem społecznym i ekonomicznym, po uzyskaniu uzgodnień i opinii – projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste.

Ustalając przeznaczenie terenu ważono 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. Wzięto przy tym pod uwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z tym, że przeznaczenie terenu nie koliduje z żadnymi inwestycjami gminy, interes prywatny równoważny był interesowi publicznemu.

Eksploatacja powierzchniowa surowców naturalnych oraz sytuowanie nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym zagospodarowanie terenu w postaci farm fotowoltaicznych dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – istniejący układ komunikacyjny jest w większości wystarczający,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza terenów pod nową zabudowę mieszkaniową,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach ustaleń dla istniejących terenów dróg publicznych plan miejscowy podejmuje odpowiednie zapisy dające możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych lub pasów rowerowych w pasach dróg publicznych,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – niniejszy plan miejscowy wyznacza nowy teren produkcyjno-usługowy w bezpośredni sąsiedztwie istniejących terenów inwestycyjnych.

Organy samorządu terytorialnego Gminy Jastrowie nie wykonały dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu. Na podstawie wykonanej analizy finansowej stwierdzono, że realizacja ustaleń zmiany planu wiąże się z poniesieniem wydatków z budżetu gminy na realizację sieci kanalizacji sanitarnej.

W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trybie wyłożenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem.

Ustalenia ww. planu realizują oczekiwania właścicieli terenów objętych planem, w szczególności uwzględniają oczekiwane przez nich zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Ustalenia planu miejscowego nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Jastrowie w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz zasad ochrony środowiska i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.

Mając powyższe na uwadze oraz zakończoną procedurę planistyczną, podjęcie uchwały jest zasadne.