UCHWAŁA NR 286/XXXVIII/23
RADY GMINY SIEMYŚL

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Siemyśl dla obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 obręb Charzyno

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 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) Rada Gminy Siemyśl uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr 109/XII/20 Rady Gminy Siemyśl z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl, stwierdzając nienaruszalność ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, uchwalonego uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl - tj. obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 położonych w obrębie geodezyjnym Charzyno, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje działki Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 położone w obrębie geodezyjnym Charzyno, o łącznej powierzchni 13,34 ha, położone w północnej części Gminy Siemyśl.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest konieczność rozbudowy istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego, poprzez zmianę sposobu zagospodarowania terenu, zmianę parametrów zabudowy oraz zmianę przeznaczenia części terenu na cele nierolne, w sposób nienaruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Siemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Siemyśl o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały;

5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) granica strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

5) przeznaczenie terenów wraz z ich oznaczeniem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu: wymiarowanie linii zabudowy.

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

1) działce - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym; powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części niewystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

7) sąsiednich nieruchomościach - należy przez to rozumieć tereny działek mających wspólną granicę;

8) terenie - należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób opisany zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział II
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny oznaczone symbolem P **-** tj. tereny rozmieszczenia:

   a) zabudowy produkcyjno-magazynowej przetwórstwa przemysłu spożywczego,

   b) instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

   c) zabudowy socjalno-biurowej,

   d) chłodni, magazynów, hal wysokiego składowania wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi,

   e) parkingów, placów postojowych i manewrowych;

2) tereny oznaczone symbolem ZL **-** tereny zieleni leśnej.

Rozdział 2
Zasady ochrony, kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

§ 5. 1. Na terenie elementarnym wskazanym, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, barw związanych z logo firmy oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.;

3) kolorystykę pokrycia dachu, zgonie z przepisami szczegółowymi.

2. Przestrzeń publiczną w granicach terenu elementarnego należy realizować jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.

4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w granicach terenu elementarnego w celu:

1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;

2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;

3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Jakiekolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

2. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

7. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

8. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie pomiędzy granicą działki a wyznaczonymi liniami zabudowy.

9. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

10. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

11. Ustala się zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.

12. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenie objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:

1) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

2. Przestrzeń w obrębie terenu elementarnego (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) należy realizować jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, nawierzchnia betonowa.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.

3. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze.

5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7
Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości

§ 10. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

3. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

Rozdział 8
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi - drogą powiatową 3317Z Niemierze-Ząbrowo.

2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w obrębie terenu elementarnego, o szerokości minimum 5 m, dla której ustala się:

1) powiązanie drogi wewnętrznej z istniejącym systemem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu;

2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

a) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 50 miejsc postojowych,

b) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w niezbędnej ilości;

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi do 20,

b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych w przypadku liczby miejsc postojowych większej niż 20.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci zlokalizowanych w drogach poza granicami planu.

2. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza granicami planu.

3. Dopuszcza się realizację ujęć wody na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych średnicach dn 150 mm;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w granicach terenu;

3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

4) dopuszczenie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;

5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni z dopuszczeniem zastosowania zbiorników do retencjonowania wód opadowych;

7) dopuszcza się realizację podczyszczalni ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zbiornikami zewnętrznymi i wiatami.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

1) uciepłownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;

2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;

2) zasilanie terenu elementarnego na poziomie średnich napięć siecią kablową;

3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;

4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

6) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących kablowych linii elektroenergetycznych;

7) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:

a) 15 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),

b) 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);

8) wzdłuż elektroenergetycznych linii kablowych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:

a) 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),

b) 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);

9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego (w granicach wyznaczonych linii zabudowy) w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;

10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:

a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,

b) wbudowane w bryłę budynku;

11) dopuszczenie stosowania ogniw i paneli fotowoltaicznych z dopuszczeniem realizacji magazynu/-ów energii na zasadach zgodnych wg wymagań technicznych i technologicznych;

12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej w granicach terenu;

2) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;

3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;

2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;

3) nakaz wyznaczenia miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

3. Ustala się zakaz działań i sposobu użytkowania terenu, który mógłby doprowadzić do jego degradacji, w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.

Dział III
Przepisy szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy produkcyjno - magazynowej, oznaczonego symbolem P, o powierzchni 13,340 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: **-** tereny rozmieszczenia:

   a) zabudowy produkcyjno-magazynowej przetwórstwa przemysłu spożywczego,

   b) instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz dopuszczeniem posadowienia magazynu/magazynów energii,

   c) zabudowy socjalno-biurowej,

   d) chłodni, magazynów, hal wysokiego składowania wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi i technologicznymi,

   e) parkingów, placów postojowych i manewrowych,

   f) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych, 8,0 m od drogi powiatowej i 5,0 m od pozostałych granic,

   b) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obiektów obsługi,

   c) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60% powierzchni terenu,

   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 2,4,

   e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,02,

   f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu;

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla części socjalno-biurowej: wysokość budynków do 18,0 m;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla części produkcyjno-magazynowej:

a) wysokość budynków do 30,0 m - wg wymagań technicznych i technologicznych,

b) wysokość urządzeń technicznych wg wymagań technologicznych,

c) wysokość budynków do 10,0 m w strefie 30 metrów od zachodniej granicy działek Nr 739/9 i Nr 739/10 oraz od południowej granicy działek Nr 739/9 i Nr 740/9;

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów dla budynków:

a) stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0° do 20°,

b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa;

6) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;

7) warunki zabudowy dla farmy fotowoltaicznej:

a) w zakresie wysokości wraz z niezbędną infrastrukturą teletechniczną ustala się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi,

b) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych od 0^o do 90^o,

c) dla stacji transformatorowo-rozdzielczej oraz kontenera technicznego i magazynu/-ów energii (opcjonalnie) ustala się dach płaski z dopuszczeniem dachu stromego do 35^o,

d) projektowane odcinki sieci kablowej należy prowadzić z zachowaniem minimalnych dopuszczalnych odległości od ewentualnego istniejącego uzbrojenia podziemnego,

e) wszystkie instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,

f) budowę odcinka linii światłowodowej oraz linii elektroenergetycznej 0,4 kV i 15 kV należy wykonać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,

g) nakaz wyposażenia paneli w powłokę antyrefleksyjną (eliminującą efekt tafli wody), zmniejszającą współczynnik odbicia światła od ich powierzchni,

h) dopuszcza się mycie paneli wyłącznie przy użyciu czystej wody lub wody demineralizowanej, bez zastosowania dodatków, w tym detergentów;

8) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:

- minimalne wielkości działek 2500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki 20 m,

- kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10^o,

b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;

9) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:

a) obsługa inżynieryjna terenu zgodnie z § 12,

b) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,

c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL, o powierzchni 0,0144 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny leśne;

2) warunki zabudowy: zakaz zabudowy, teren 100% biologicznie czynny.

Dział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu oznaczonego symbolem P - 10%, dla terenu ZL - 0%.

§ 16. 1. Niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów o symbolu klasoużytku RIVa o łącznej powierzchni 1,1624 ha.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemyśl.

§ 18. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Siemyśl.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

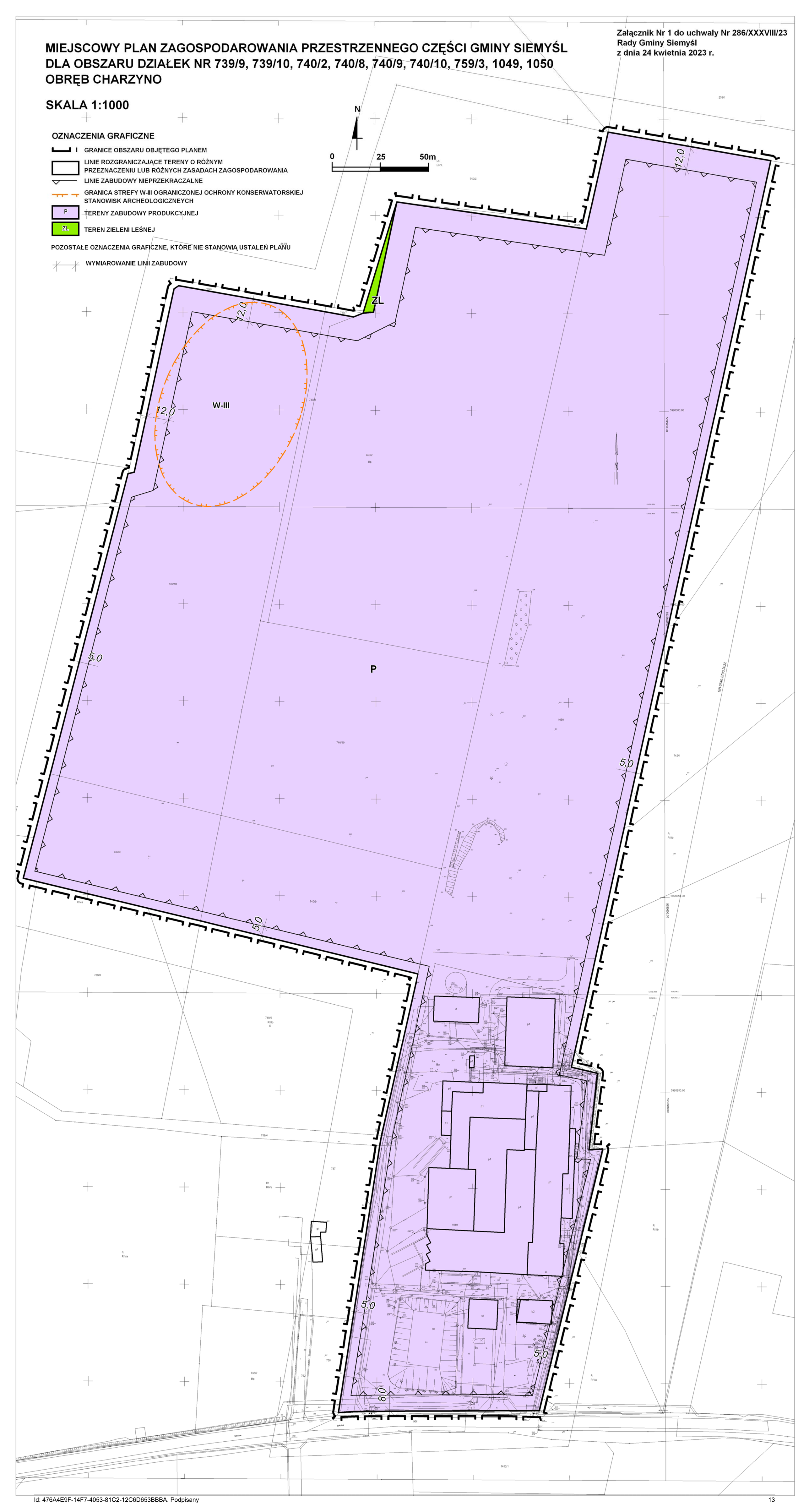
Przewodniczący Rady

Janusz Tasak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 286/XXXVIII/23
Rady Gminy Siemyśl
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY SIEMYŚL DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 OBRĘB CHARZYNO

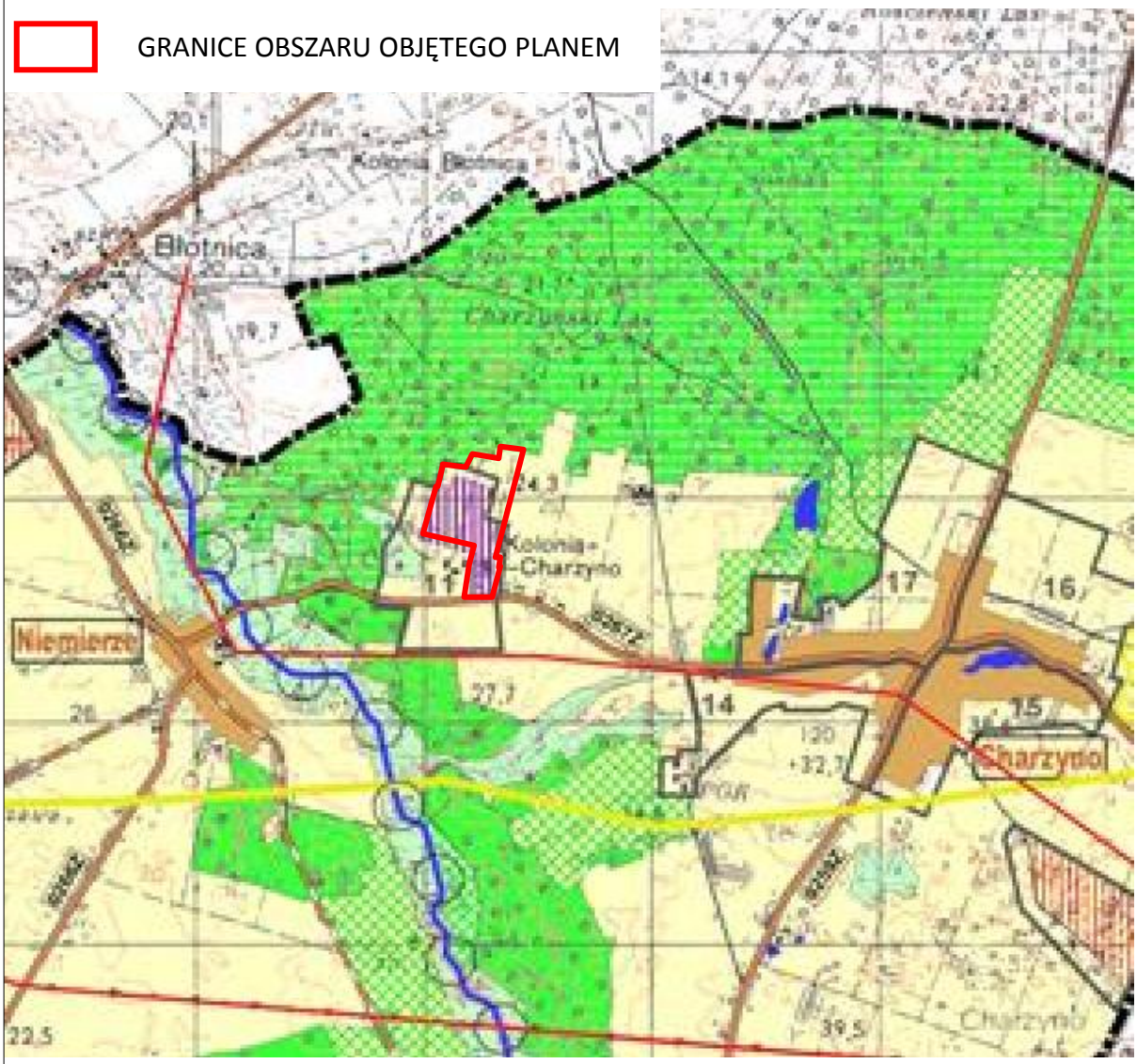
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 286/XXXVIII/23
Rady Gminy Siemyśl
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SIEMYŚL DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZRÓW DZIAŁALNOŚCI LUDZKIEJ

STREFY OBSZAROWE O SZCZEGÓLNYCH PREDYSPOZYCJACH

STREFY LOKALIZACJI OBIEKTÓW PRZETWÓRSTWA, PRODUKCJI I SKŁADÓW

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE PRZEPISAMI PRAWA

LASY OCHRONNE OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

ISTNIEJĄCE FORMY UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA

UŻYTKI ROLNE - GRUNTY ORNE WRAZ Z ROZPROSZONĄ ZABUDOWĄ SIEDLISKOWĄ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 286/XXXVIII/23
Rady Gminy Siemyśl
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Siemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Siemyśl dla obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 obręb Charzyno

Zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Gminy Siemyśl nie uwzględnia 10 spośród 12 złożonych uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podtrzymując tym samym wcześniejsze rozstrzygnięcie Wójta Gminy Siemyśl.

Uwagi nr 1-6 zostały zgłoszone w dniu 15 września 2022 r. przez pana Dariusza T. reprezentowanego przez radcę prawnego Agatę Legat z Kancelarii Dr Krystian Ziemski & Partners Kancelaria Prawna sp. k. ul. Strusia 10, 60-711 Poznań.

Uwagi nr 7-12 zostały zgłoszone w dniu 15 września 2022 r. przez panią Justynę K. reprezentowaną przez radcę prawnego Agatę Legat z Kancelarii Dr Krystian Ziemski & Partners Kancelaria Prawna sp. k. ul. Strusia 10, 60-711 Poznań.

UWAGA NR 1:

Projekt MPZP nie zabezpiecza w sposób skuteczny terenów sąsiednich względem terenu objętego Projektem, w tym działek należących do mojej Mandantki przed negatywnym oddziaływaniem zakładu, który ma zostać na dużą skalę rozbudowany i nie wprowadza wystarczających ograniczeń potencjalnego negatywnego oddziaływania przewidzianego w planie sposobu zagospodarowania tego terenu (za niewystarczające w tym zakresie należy uznać rozwiązania przyjęte w rozdziale '3 Projektu MPZP określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego), na działki sąsiadujące z działkami objętymi projektem, w tym chociażby nie przewiduje terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem "Z", które powinny być wyznaczone na styku obszaru zabudowy przemysłowej z terenami przeznaczonymi lub wykorzystywanymi na inne cele np. pod zabudowę zagrodową.

W celu ochrony terenów sąsiednich przed negatywnymi skutkami podejmowanych na działkach objętych projektem MPZP inwestycji wnoszę o zawarcie w planie następujących postanowień:

a) wnoszę o wskazanie, że w obszarze objętym planem zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi; a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

b) wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działek przeznaczonych i wykorzystywanych pod zabudowę siedliskową tj. od strony działek nr 74016 i 739/8; obręb Charzyno w odległości co najmniej 30 m od granic tychże działek;

c) w pasie co najmniej 30 metrów od granic z działkami nr 74016 i 73918, obręb Charzyno wnoszę o wyznaczenie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach, terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem "Z", które spełniałyby funkcję zieleni izolacyjnej i oddzielałyby tereny intensywnej zabudowy produkcyjnej od terenów o całkowicie odmiennej funkcji tj. terenów zabudowy zagrodowej. Zieleń powinna mieć formę skupiska lub szpaleru drzew iglastych, o zwartej strukturze;

d) wnoszę o zawarcie w planie wprost zakazu zagospodarowania na terenach działek objętych MPZP odpadów poprodukcyjnych, mogących znacząco wpływać na środowisko;

e) wnoszę o wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych pozwalających na wychwytywanie i neutralizację odorów, nakazu stosowania metod hermetyzacji procesu produkcyjnego oraz skutecznych metod filtracyjnych celem ograniczania uciążliwości zapachowej obiektów.

UZASADNIENIE UWAGI NR 1:

W kontekście uwagi, iż Projekt MPZP nie przewiduje terenów zieleni, które powinny być wyznaczone na styku obszaru zabudowy przemysłowej z terenami przeznaczonymi lub wykorzystywanymi pod zabudowę zagrodową wskazać trzeba, że wskazany pas. zieleni jest niezbędny i stanowić będzie swoistą barierę ochronną przed immisjami z terenu zakładu na nieruchomości sąsiednie.

Właściwie ukształtowane tereny zieleni ochronnej, w oparciu o opracowany specjalistyczny projekt szaty roślinnej, ze szczególnym uwzględnieniem doboru roślin dostosowanych do warunków glebowych, będą z powodzeniem pełnić funkcję izolacyjną - aktywnie chroniącą nieruchomości sąsiednie przed immisjami z terenów przemysłowych.

Wyznaczanie pasów buforowych zieleni pomiędzy różnymi rodzajami przeznaczenia terenu jest powszechnie znanym i stosowanym w gospodarce przestrzennej rozwiązaniem. Zapewnia ono, po pierwsze, komfort korzystania z sąsiadujących ze sobą działek. Po drugie, pas zieleni wraz z nasadzeniami drzew skutecznie ogranicza hałas, który wytwarzany jest na terenach produkcyjnych, a który jut w tym momencie daje się odczuć mieszkańcom nieruchomości sąsiadujących z zakładem przetwórstwa funkcjonującym na terenie objętym Projektem MPZP. Po trzecie, rozwiązanie to poprawi warunki przyrodnicze i zrekompensuje przestrzeń biologicznie czynną, która w wyniku rozbudowy zakładu będzie zdecydowanie mniejsza na. działkach objętych planem.

Jak już wcześniej wspomniano, rozwiązanie takie jest szeroko stosowane w planowaniu i gospodarce przestrzenne. Nie ma żadnych przeciwwskazań przyrodniczych, aby taka strefa buforowa powstała, a nadto tereny zieleni stanowić będą obszar infiltracji wód, co wpłynie korzystnie na polepszenie stanu wód gruntowych w otoczeniu zakładu, które wg oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego planu znajdują się dość nisko.

Ponadto, wyznaczenie tego typu buforu realizuje naczelną zasadę ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury), a także prawo własności. Jednocześnie w art. 2 pkt 1) upzp zdefiniowano ład przestrzenny jako takie ukształtowanie przestrzeni, które: tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 1:

Uwaga nieuwzględniona.

Postulaty zawarte w pkt a), d) i e) uwagi Nr 1 są bezzasadne, gdyż treści, które poruszają są już zawarte w rozdziale 3 uchwały "Zasady ochrony środowiska, (...)" jako wszelkie niezbędne wytyczne dotyczące ochrony środowiska i w sposób wystarczający zapewniają ochronę terenów sąsiadujących. Nadmienia się również, że wszelkie inne ograniczenia, które wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych muszą być respektowane na etapie pozwolenia na budowę.

Postulat zawarty w pkt b) i c) dotyczący wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 30 m od działki 740/6 wiązałby się z zakazem zabudowy na obecnie już zabudowanych terenach zakładu przetwórstwa. Wprowadzenie tak ukształtowanej linii zabudowy stanowiłoby zbyt dużą ingerencję we własność terenu**.** Tak wyznaczony 30-metrowy obszar wkracza częściowo na istniejące budynki (poniżej wizualizacja przedmiotu punku b) uwagi).

Ponadto teren objęty planem, zgodnie z ustaleniami studium stanowi teren "strefy lokalizacji obiektów przetwórstwa, produkcji i składów", a nie teren "strefy zieleni".

Punkt c) uwzględniono w części dodając zapis o treści: "Dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie pomiędzy granicą działki a wyznaczonymi liniami zabudowy".

UWAGA NR 2:

Stanowczo kwestionuję ustalenia wyłożonego Projektu MPZP w zakresie dopuszczonej intensywności zabudowy terenu zakładu tj.:

a) zbyt wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych na poziomie 2,4,

b) zbyt wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 60 powierzchni terenu,

c) zbyt niskiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%,

d) zbyt wysokiego wskaźnika wysokości budynków na poziomie 30 metrów;

i wnoszę o ustalenie ww. wskaźników zabudowy na niższych poziomach.

Proponuję następujące wartości wymienionych wskaźników zabudowy:

a) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych na poziomie 1,6,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie maksymalnym 50 %procent powierzchni terenu,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20 %,

d) wskaźnik wysokości budynków na poziomie kaskadowo wzrastającym w głąb terenu inwestycyjnego (w kierunku lasu),

albo:

wnoszę o podział terenu oznaczonego w Projekcie MPZP symbolem P na tereny P1, P2 i P3, przy czym teren P 1 stanowiłby obszar mniej intensywnej zabudowy, o najniższych wskaźnikach (w tym wysokości budynków do 10 metrów) jako teren graniczący z terenami zabudowy zagrodowej, teren P2 stanowiłby obszar bardziej intensywnej zabudowy (o nieco wyższych wskaźnikach zabudowy, w którym dopuszczalna wysokość budynków wynosiłaby 15 metrów) oraz P3 najbardziej oddalony od terenów zabudowy zagrodowej (stanowiący strefę zabudowy wysokiej i obszar najbardziej intensywnej zabudowy o najwyższych wskaźnikach zabudowy, w którym dopuszczalna wysokość budynków wynosiłaby 30 metrów).

UZASADNIENIE UWAGI NR 2:

Mając na względzie, iż projektowany plan obejmuje swoimi granicami teren o łącznej powierzchni ponad 13 ha, który ma być niemalże w całości przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-magazynową przetwórstwa przemysłu spożywczego, zaproponowane w Projekcie MPZP wskaźniki dopuszczalnej zabudowy są zbyt wysokie i pozwolą na nadmiernie intensywną zabudowę obszaru objętego Projektem MPZP na olbrzymią skalę.

Rozwiązania przyjęte w wyłożonym Projekcie MPZP 'nie. mają ewidentnie charakteru kompromisowego, lecz są wyłączną odpowiedzią na potrzeby inwestycyjne zakładu 'produkcyjnego funkcjonującego na terenie objętym projektem, bez odpowiedniego zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości znajdujących się w jego sąsiedztwie.

Co do wysokości zabudowy dodać warto, że zgodnie z paragrafem 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) zwanego dalej "Rozporządzeniem w sprawie Warunków technicznych budynków", podział budynków pod względem wysokości przedstawia się następująco:

1) niskie (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;

2) średniowysokie (SW) - ponad 12 fi do 25 m włącznie, nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;

3) wysokie (W) - ponad 25 m do 55m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie;

4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Wyłożony projekt MPZP przewiduje na terenie nim objętym lokalizację budynków wysokich (W) do 30 metrów. Przy obecnym kształcie tegoż projektu, który pozwala na

usytuowanie tak wysokiego budynku w odległości zaledwie 5. metrów od granic z działkami nr 739/8, 740/6 obręb Charzyno sąsiadującymi bezpośrednio z działkami objętymi przedmiotowym projektem MPZP, uniemożliwiona zostanie jakakolwiek zabudowa tychże działek sąsiednich. Wynika to z konieczności zachowania odpowiednich odległości pomiędzy budynkami wynikających z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków. Odległość ta w przypadku, gdy jeden z budynków będzie miał wysokość do 30 metrów będzie znaczna i zależy od tzw. wysokości przesłaniania.

Uchwalając plan miejscowy Gmina ma obowiązek dokonać oceny, czy jego przyjęcie w zaproponowanym kształcie umożliwi zabudowę nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich potencjałem inwestycyjnym. Poszanowanie interesów osób trzecich polega na umożliwieniu tym podmiotom skorzystania z prawa zabudowy. W przeciwnym razie plan w sposób rażący naruszy zasadę równości.

Przyjęte w Projekcie MPZP wskaźniki zabudowy wymagają urealnienia przykładowo w sposób zaproponowany powyżej.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 2:

Uwaga nieuwzględniona.

Postulat zawarty w pkt a) dotyczący obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy nie może być uwzględniony, ponieważ wskazany wskaźnik jest wyliczeniem arytmetycznym wynikającym z powierzchni zabudowy i wysokości, zatem jako wartość maksymalna, progowa, nie musi być osiągnięty. Zatem skoro nie zmieni się powierzchni zabudowy i wysokość zabudowy, zatem wskaźnik ten również nie ulegnie zmianie.

Postulat zawarty w pkt b) dotyczący obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% do 50% nie może być uwzględniony, ponieważ w ramach tego wskaźnika uwzględniona jest również możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych. Obecnie panele fotowoltaiczne, pomimo, że stoją na powierzchni trawiastej traktowane są jako zabudowa, co znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne na pozostałym terenie.

Postulat zawarty w pkt c) dotyczący zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 20% nie może być uwzględniony, ponieważ w ramach tego wskaźnika uwzględniona jest również możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych. Zatem analogicznie do punktu poprzedniego, skoro powierzchnia pod panelami fotowoltaicznym jest trawiasta, pomimo, że traktowana jest jako zabudowa, to i tak wizualnie zwiększy ona powierzchnię zielni o pośrednio wpłynie na zwiększenie retencyjności terenu pod panelami, co m.in. jak wynika z treści uwag jest zgodne z intencją składających uwagi.

Postulat zawarty w pkt d) dotyczący kaskadowego zmniejszania wysokości zabudowy w kierunku lasu nie może być uwzględniony, ponieważ skoro na części terenu przewidziana jest lokalizacja paneli fotowoltaicznych, to umiejscowienie ich w północnej części terenu byłoby nieefektywne, gdyż część tych paneli mogłaby być przesłaniana poprzez obiekty planowane w centralnej części terenu objętego planem. O wiele bardziej efektywna byłaby lokalizacja paneli fotowoltaicznych na gruncie w zachodniej części terenu, co częściowo spełniłoby postulat "kaskadowości" poprzez przejście z ternu zajmowanego przez niskie panele w kierunku obiektów wyższych, nieprzesłaniających

paneli, jednakże ta kaskadowość nie byłaby wówczas zrealizowana na osi południe-północ, lecz zachód-wschód lub południowy zachód-północny wschód.

Pkt d) uwzględniono w części dodając zapis ograniczający częściowo wysokość zabudowy o treści: "wysokość budynków do 10,0 m w strefie 30 metrów od zachodniej granicy działek nr 739/9 i nr 739/10 oraz od południowej granicy działek nr 739/9 i nr 740/9".

UWAGA NR 3:

Wnoszę o doprowadzenie Projektu MPZP do zgodności z art. 10 ust. 2a upzp w zakresie lokalizacji instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW.

UZASADNIENIE UWAGI NR 3:

Zgodnie z wyłożonym Projektem MPZP na terenie oznaczonym symbolem P dopuszczono budowę instalacji fotowoltaicznej o bardzo dużej mocy elektrycznej,- aż 20 MW czyli 20.000 kW. Zdając sobie sprawę z przydatności i celowości realizacji inwestycji w tym zakresie.

Na podstawie art. 10 ust. 2a upzp, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, Vlz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. l ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt: II OSK 3705/19) podkreślił, że regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie; że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW [od dnia 30 października br. przekraczającej 500 kW, a w odniesieniu do wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych 1000 kW] na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017,s. 116-117; H. Izdebski, 1. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10). [podkr, własne]."

NSA podkreślił, że skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej próg wskazany

wart. 10 ust. 2a upzp wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie.

W świetle powyższego wyłączony jest wymóg rozmieszczenia W studium urządzeń wytwarzających energię z OZE innych niż wolnostojące (zgodnie z definicją z art. 2 pkt 20a) upzp przez "urządzenia inne niż wolnostojące" - należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku), a w odniesieniu do wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych tylko W sytuacji, gdy mają one zainstalowaną moc elektryczną nie większą niż 1000 kW i są lokalizowane na określonych w przepisie gruntach rolnych niższych klas lub nieużytkach.

Studium Gminy Siemyśl nie przewiduje rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE na terenie objętym Projektem MPZP.

Wnoszę o doprecyzowanie; iż instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy do 20 MW czyli 20.000 kW dopuszczona projektem MPZP będzie stanowiła urządzenia inne niż wolnostojące (np. nadachowe, czy bardziej zaawansowane technologicznie urządzenia fotowoltaiczne zintegrowane z budynkiem), ewentualnie o dostosowanie Projektu MPZP do art. 10 ust. 2aupzp poprzez zmniejszenie dopuszczalnej mocy elektrycznej instalacji przewidzianej w planie.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 3:

Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium i pozostają w zgodności z obowiązującym prawem, gdyż w myśl art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) - zwaną dalej "u.p.z.p.", jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Zgodnie natomiast z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb: granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p. oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Biorąc natomiast pod uwagę orzecznictwo, tj. zgodnie z wyrokiem WSA z dnia 16 czerwca 2021 r. w Szczecinie (sygn. II SA/Sz 42/21) - realizacja inwestycji w zakresie systemów fotowoltaicznych służących wytwarzaniu energii elektrycznej (elektrownie, farmy fotowoltaiczne) prowadzi do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji, np. upraw rolnych, na funkcję przemysłową. Nadmienia się również, że przepis § 3 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.) zalicza

wprost systemy fotowoltaiczne do zabudowy przemysłowej. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 stycznia 2020 r., II OSK/243/19, wskazano: "W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego realizacja inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej może prowadzić do faktycznej zmiany przeznaczenia terenu z przeważającej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej na funkcję przemysłową. Za taką bowiem uznać należy produkcję (wytwarzanie) i sprzedaż energii elektrycznej. Realizacja tej inwestycji może zatem spowodować zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i zmianę jego funkcji." Biorąc natomiast pod uwagę definicję słownika PWN – produkować oznacza wytwarzać jakiś towar. Natomiast zgodnie z definicją wynikającą z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.) przez wytwarzanie rozumie się m.in. produkcję paliw stałych, paliw gazowych lub energii w procesie energetycznym. Oznacza to, że dopuszczalne jest sytuowanie tego typu obiektów jak instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW na terenach przemysłowych.

W związku z powyższym teren zajęty pod budowę systemu fotowoltaicznego nastawionego na produkcję i zarazem dystrybucję energii elektrycznej powinien posiadać w obowiązującym planie walor terenu produkcyjnego lub terenu, w którym funkcja produkcyjna jest dopuszczona, ponieważ instalacja elektrowni fotowoltaicznej służy funkcji produkcyjnej (por. wyroki: WSA w Krakowie z 12.12.2014 r., II SA/Kr 1466/14; WSA w Lublinie z 19.11.2013 r., II SA/Lu 464/13).

Należy również wyjaśnić, że ww. przepisy art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. nie obowiązywały w okresie tworzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl uchwalonego uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., które to dla terenu objętego projektem mpzp wskazują na: "strefy obszarowe o szczególnych predyspozycjach", tj. "strefy lokalizacji obiektów przetwórstwa, produkcji i składów", a także zapisy iż "w wypadku występowania strefy lokalizacji obiektów przemysłu, przetwórstwa i składów na obszarze, dla którego gmina sporządzi plan miejscowy oznacza to możliwość lokalizowania na obszarze zakładów wszelkich branż przy założeniu, iż uciążliwości nie będą przekraczały granic działek przeznaczonych na ten cel".

W związku z powyższym należy uznać, że wskazana w projekcie planu możliwość cyt. "instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 20 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz dopuszczeniem posadowienia magazynu/magazynów energii" nie narusza obowiązujących przepisów.

UWAGA NR 4:

W paragrafie 12 ust. 2 Projektu MPZP dopuszczono realizację własnego ujęcia wody. Wnoszę o:

a) wprowadzenie zakazu realizacji ujęć wody na terenie objętym Projektem MPZP, jako, iż teren ten ma dostęp do sieci wodociągowej. Zakaz ten ma na celu ochronę ilościową wód podziemnych zasilających staw hodowlany znajdujący się na działce 735/2 oraz ujęcie wody znajdujące się na działce 737. Nowe ujęcia wód podziemnych. powodowałyby zmniejszenie zasilania gruntu wodami podziemnymi, a tym samym obniżenie poziomu wód w najbliższym sąsiedztwie ww. stawu hodowlanego oraz w istniejącym ujęciu wody. Wprowadzenie tego zakazu ma na celu ochronę ilościową wód podziemnych.

b) wprowadzenie w planie zakazu trwałej zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem powodujących obniżenie zwierciadła wód, ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia ww. uwagi dotyczącej wprowadzenia zakazu realizacji ujęcia wody na terenie objętym Projektem MPZP wnoszę o:

c) nakazanie w planie wykonania przed przystąpieniem do budowy i eksploatacji ujęcia wody na działkach objętych MPZP specjalistycznych badań hydrogeologicznych I sporządzenia pełnej dokumentacji hydrogeologicznej wraz z ustaleniem zakresu zlewni, w celu ochrony zlewni stawu znajdującego się na działce 73512 oraz ujęcia wody znajdującego się na działce 737;

d) zawarcie w planie zapisu o ograniczeniu poboru wody z ujęcia do poziomu; który nie spowoduje obniżenia poziomu wód gruntowych oraz w warstwach wodonośnych na terenach sąsiednich.

UWAGA NR 5:

Projekt MPZP nie przewiduje jednoznacznego obowiązku odprowadzania wód i ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie przewiduje też rozwiązań ograniczających prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód podziemnych i gruntowych w związku z dopuszczeniem wprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy przemysłowej do gruntu (paragraf 12 ust. 1 pkt 5 Projektu MPZP). Wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego obowiązku odprowadzania wód i ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz nakazu monitoringu wód powierzchniowych i podziemnych (biorących udział w zasilaniu stawu hodowlanego nadziałce 735/2 i ujęcia wody na działce 727) w zakresie stanów wód i ich jakości z częstotliwością nie mniejszą niż 2 razy do roku.

UZASADNIENIE UWAG Nr 4 i 5:

W sąsiedztwie terenu objętego Projektem MPZP- na działce nr 735/2, w odległości zaledwie około 700 m od granic. obszaru obejmującego MPZP. znajduje się staw hodowlany (zbiornik wodny, który stanowi część gospodarstwa, w którym hoduje się ryby), a na działce nr 737 mieści się ujęcie wody. Plan powinien zabezpieczyć. te tereny w taki sposób, by działania inwestycyjne na terenie objętym planem nie powodowały obniżenia poziomu wód gruntowych w warstwach wodonośnych na terenach sąsiednich ani ich zanieczyszczenia.

Realizacja nowego ujęcia wody na cele przemysłowe i potrzeby dużego zakładu przemysłowego stanowi zagrożenie dla istnienia stawu poprzez wpływ na ilość wód podziemnych. Jako, że teren objęty Projektem MpZP posiada dostęp do sieci

wodociągowej uzasadnione jest wprowadzenie zakazu realizacji indywidualnego ujęcia wody.

Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia ww. uwagi dotyczącej wprowadzenia Zakazu realizacji ujęcia wody na terenie objętym projektem MPZP, w celu ochrony zlewni stawu znajdującego się na działce 735/2 oraz ujęcia wody znaj dującego się na działce 737 zasadnym jest nakazanie w planie wykonania przed przystąpieniem do budowy i eksploatacji ujęcia wody na działkach objętych MPZP specjalistycznych badań hydrogeologicznych i sporządzenia pełnej dokumentacji hydrogeologicznej wraz z ustaleniem zakresu zlewni oraz zawarcie w planie zapisu o ograniczeniu poboru wody z ujęcia do poziomu, który nie spowoduje obniżenia poziomu wód gruntowych oraz w warstwach wodonośnych na terenach sąsiednich.

Mając na względzie iż teren objęty projektem MPZP nie ma dostępu do sieci kanalizacji deszczowej, a plan dopuszcza wprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy przemysłowej do gruntu (paragraf 12 ust. 1 pkt 5), z uwagi na dbałość o środowisko naturalne, koniecznym jest także wprowadzenie monitoringu stanu wód.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3) oraz 6) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni (pkt 3) oraz uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony 'powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi (pkt 6). Trzeba zatem wyraźnie zaznaczyć, że obowiązkiem gminy, która sporządza MPZP jest wzięcie pod uwagę wszelakich uwarunkowań mających na celu zachowanie środowiska w jak najlepszym stanie. Jak słusznie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 marca 2017 r. (sygn. II OSK 2787/1) Przepisy u.p.z.p. p.o.s. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 20Q3 r. Nr 164, poz. 1587) w powiązaniu z koniecznością stosowania w procedurze planistycznej zasady zrównoważonego rozwoju nakładają wręcz na organy planistyczne obowiązek zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb społeczności obecnych jak i przyszłych pokoleń, do potrzeb takich należy między innymi zaopatrzenie w wodę. Gospodarka wodna i związana z tym ochrona wód jest jednym z elementów, które muszą znaleźć obligatoryjne odzwierciedlenie w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego tez za zasadne uważamy wprowadzenie do MPZP powyżej wskazanych regulacji i ograniczeń związanych z gospodarką wodną.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 4:

Uwaga nieuwzględniona.

Postulat zawarty w pkt a) dotyczący zakazu realizacji ujęcia wody nie może być uwzględniony, ponieważ spowodowałby powstanie niezgodności z zapisami studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl widnieje zapis o treści: "Zapotrzebowanie na wodę do celów produkcyjnych oraz jakość ścieków poprodukcyjnych związanych z przemysłem rolno-spożywczym mogą być bardzo zróżnicowane. Dlatego dla powstających zakładów proponuje się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, a utylizację ścieków wg indywidualnych rozwiązań, zgodnych z wymogami ochrony wód i gleby. Woda do celów bytowych i sanitarnych może być dostarczona z wodociągu komunalnego" W związku z powyższym uwzględnienie uwagi spowodowałoby niezgodność ze studium.

Postulat zawarty w pkt b) dotyczący wprowadzenia szeregu obostrzeń dotyczących ujęcia wody, nie może być uwzględniony, ponieważ lokalizacja ww. studni wiąże się z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego. Zaproponowane treści nie mogą być wyprzedzająco wpisane do treści uchwały planu, gdyż są to zapisy wynikające z pozwolenia wodnoprawnego wydawanego przez odpowiedni organ Wód Polskich w ramach odrębnego postępowania.

Uwzględniono w części dodając zapis o treści: "Dopuszcza się realizację ujęć wody na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi".

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 5:

Uwaga nieuwzględniona.

Postulat zawarty w pkt a) dotyczący wprowadzenie jednoznacznego obowiązku odprowadzania wód i ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, nie może być uwzględniony, ponieważ, jak wyżej wspomniano, studium zakłada utylizację ścieków wg indywidualnych rozwiązań, zgodnych z wymogami ochrony wód i gleby.

Uwzględniono w części dodając zapis o treści: "Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza granicami planu.".

UWAGA NR 6:

Kwestionuję dopuszczenie w paragrafie 12 ust. 5 pkt 9 i 10 Projektu MPZP lokalizacji stacji transformatorowych jako m. in. wolnostojących małogabarytowych bez wskazania, iż powinny być sytuowane z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zakazuje się ich lokalizacji w granicy działek (niezależnie od tego, czy będą to budynki stacji transformatorowych czy kontenerowe stacje transformatorowych).

UZASADNIENIE DO UWAGI NR 6:

W praktyce pojawiają się wątpliwości co do kwalifikowania kontenerowych stacji transformatorowych jako budynków tudzież budowli. Inwestorzy częstokroć próbują wykorzystywać niejednoznaczność przepisów prawa w tym zakresie i lokalizują kontenerowe stacje transformatorowe w granicach działek inwestycyjnych, co wiąże się z uciążliwościami dla nieruchomości sąsiednich (związanych zwłaszcza z generowanym hałasem). Celem uniemożliwienia zlokalizowania stancji transformatorowych w granicach

działek wnoszę o uzupełnienie paragrafu 12 ust. 5 pkt 9 i 10 Projektu MPZP poprzez nakazanie sytuowania tego rodzaju obiektów z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zakazanie ich lokalizacji w granicy działek.

Podsumowanie:

Nieruchomości Zgłaszającej uwagi obejmujące działki: 737, 739/8, 740/6 obręb Charzyno sąsiadują bezpośrednio z działkami objętymi przedmiotowym Projektem MPZP.

Intencją Zgłaszającej uwagi jest wypracowanie takich ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które- z jednej strony- umożliwią rozbudowę i rozwój zakładu produkcyjnego funkcjonującego dotychczas na terenie objętym Projektem MPZP, a z drugiej strony zagwarantują niezakłócone korzystanie z nieruchomości stanowiących przedmiot jej własności w tym ich racjonalne zagospodarowanie i zabudowę.

Zakład produkcyjny, który znajduje się nieopodal nieruchomości Zgłaszającej uwagi już w obecnym kształcie i rozmiarze powoduje niedogodności związane z wydzielaniem nieprzyjemnego zapachu, czy nadmiernym poziomem hałasu, dlatego też w interesie Zgłaszającej uwagi jest, aby plan miejscowy umożliwiający jego rozbudowę i dalszy rozwój jednocześnie w sposób właściwy i skuteczny chronił tereny sąsiednie przed negatywnym oddziaływaniem zakładu.

Przysługujące gminie władztwo planistyczne doznaje ograniczeń, a organy gminy zobowiązane są w toku procedury planistycznej rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy (w tym interesy członków wspólnoty lokalnej), a sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag do wyłożonego Projektu MPZP w całości.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 6:

Uwaga uwzględniona.

UWAGA NR 7: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 1

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 7: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 1

UWAGA NR 8: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 8: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 2

UWAGA NR 9: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 9: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 3

UWAGA NR 10: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 4

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 10: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 4

UWAGA NR 11: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 5

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 11: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 5

UWAGA NR 12: treść uwagi jest tożsama z treścią uwagi Nr 6

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI NR 12: analogicznie do rozstrzygnięcia uwagi Nr 6

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 286/XXXVIII/23
Rady Gminy Siemyśl
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Gminy Siemyśl rozstrzyga, co następuje:

na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Siemyśl dla obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 obręb Charzyno nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, ponieważ obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów publicznych i terenów dróg publicznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 286/XXXVIII/23
Rady Gminy Siemyśl
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Zbiór danych przestrzennych

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały: BIP>Strategie, Programy, Zamierzenia > Dane przestrzenne dla planów miejscowych > Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Siemyśl - dla obszaru działek w Charzynie

UZASADNIENIE

Zgodnie uchwałą Nr 109/XII/20 Rady Gminy Siemyśl z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Siemyśl, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl, uchwalonego uchwałą Nr 40/VIII/07 Rady Gminy Siemyśl z dnia 25 kwietnia 2007 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru z uwagi na konieczność uwzględnienia obecnych uwarunkowań i potrzeb rozbudowy istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego "Lisner", dającego mieszkańcom Gminy Siemyśl znaczną ilość miejsc pracy, a sporządzony miejscowy plan dla tego obszaru będzie skutkował ich zwiększeniem.

Obecnie dla przedmiotowego terenu nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zaproponowane, rozwiązania planistyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Siemyśl dla obszaru działek Nr 739/9, 739/10, 740/2, 740/8, 740/9, 740/10, 759/3, 1049, 1050 obręb Charzyno są konieczne dla dobra i rozwoju Gminy Siemyśl, a przedłożona do uchwalenia uchwała odzwierciedla zaistniałe potrzeby Gminy, a także zamierzenia inwestycyjne prywatnych inwestorów spółki "Lisner" z poszanowaniem interesów właścicieli sąsiednich gruntów.

Informuje się również, że przedmiotem niniejszego planu jest konieczność zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany parametrów zabudowy oraz zmiany przeznaczenia części terenu na cele nierolne, w sposób nienaruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4:

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6, § 7, § 8, § 13 i § 14 uchwały.

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, w części przeznaczonej w mpzp do zainwestowania, polegać będzie na rozbudowie istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego w sposób dostosowany do potrzeb zakładu oraz przewidzianej na tym terenie funkcji nieodbiegającej w żaden sposób od kierunków obowiązującego Studium.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości Charzyno, a realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu, nie wpłynie w sposób negatywny, na występujący w tej części miejscowości krajobraz.

W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zwiększenie intensywności istniejącej struktury zabudowy w obszarach wskazanych w kierunkach studium jako: tereny strefy lokalizacji obiektów przetwórstwa, produkcji i składów. Natomiast cyt."Wielkość terenów wyznaczonych w planie" pod ww. strefy "powinna wynikać ze zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz sygnalizowanych trendów do inwestowania na danym obszarze".

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na rozbudowie istniejącego zakładu w sposób zapewniający ład przestrzenny i architektoniczny tego obszaru.

Realizowane inwestycje, w związku z powyższym, nie powinny więc negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

W związku z powyższym nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny być dostosowane skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu i potrzeb inwestycyjnych zakładu przetwórstwa, które zgodnie z zapisami kierunków studium jako jedne z celów rozwoju gminy jest "tworzenie dogodnych warunków i zachęt dla prowadzenia działalności gospodarczej z preferencją dla (..) przetwórstwa, (...)".

Nadmienia się również, że charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie miejscowego planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni ciągły układ przestrzenno - architektoniczny.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na wpisaniu w istniejący krajobraz istniejącego i rozbudowanego zakładu przetwórstwa rybnego "Lisner" w sposób zapewniający ład przestrzenny i architektoniczny.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajduje się w żadnej z form ochrony przyrody wskazanej zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Plan ustala nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego, a także zakaz lokalizacji inwestycji:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji

dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej (poza granicami planu), która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Niniejsza uchwała również dokonuje zmiany przeznaczenia gruntów o symbolu klasoużytku RIVa o łącznej powierzchni 1,1624 ha.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ponadto w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, plan nakłada na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednich organów ochrony zabytków.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień z właściwymi organami w w/w zakresie na okres 21 dni od dnia otrzymania projektu przez ww. organy i instytucje.

Projekt przedmiotowego planu uzyskał w wyniku przeprowadzenia etapu opiniowania i uzgodnień wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia.

W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem w części przekształconym antropogenicznie, natomiast ewentualnie nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać

zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny być dostosowane do skali, jakości i charakteru pełnionego przeznaczenia terenu. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi wyłącznie własność zakładu przetwórstwa rybnego.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele terenu byli osobami wnioskującymi o sporządzenie niniejszego miejscowego planu i mieli możliwość zapoznania się z nim podczas wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8) Potrzeby interesu publicznego.

W związku z zakresem obszarowym, ustalenia planu nie obejmują terenów publicznych i komunikacyjnych.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie obejmującym teren poza granicami niniejszego opracowania.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejący grupowy system wodociągowy. Plan dopuszcza także realizację własnego ujęcia wody, które zagwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania ustala realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, położnych poza granicami obszaru planu. Plan dopuszcza także realizacje na terenie Zakładu podczyszczalni ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zbiornikami zewnętrznymi i wiatami.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w ustawie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z poźn. zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu przedmiotowego planu, w ustalonym terminie wpłynęło 10 wniosków, w tym: ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz 8 wniosków od organów i 2 instytucji. Pozytywie uwzględniono wszystkie wnioski.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Siemyśl w dniu 29 lipca 2022 r. obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz w BIP, a także ogłosił w „Gazecie Kołobrzeskiej" o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając tym możliwość udziału społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się 29 sierpnia 2022 r. (poniedziałek) w siedzibie Urzędu Gminy Siemyśl w Sali Ślubów o godz. 15^{00}. Do przedstawionego projektu planu uwagi wniosły dwie osoby prywatne za pośrednictwem dwóch radców prawnych. Zasadne ze złożonych uwag zostały w projekcie planu uwzględnione lub o ile to było możliwe w części uwzględnione. Natomiast uwagi nieuwzględnione zostały rozstrzygnięte na sesji Rady Gminy Siemyśl.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy Siemyśl; realizacja ustaleń planu nie spowoduje

rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu gminy Siemyśl - obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacją publiczną (autobusową);

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu nie uwzględniono powstania terenów publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, gdyż dotyczą wyłącznie prywatnych terenów (działek) inwestycyjnych i nie obejmują terenów komunikacji publicznej;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612, z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy w znacznym stopniu poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy (jej rozbudowa), która nieznacznie wykroczy poza strukturę wskazaną w kierunkach studium (szraf fioletowy), jednak zgodnie z jego zapisami cyt.: "Podziały funkcjonalne w każdym z obszarów pokazano w części graficznej studium jako propozycje wymagające sprecyzowania w planach miejscowych, z dopuszczeniem ich odmiennego ukształtowania, po rozpatrzeniu składanych wniosków do planu".

4. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Siemyśl nie posiada analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

"Wymóg przedstawienia przez organ wykonawczy gminy w uzasadnieniu do projektu planu zgodności proponowanego zagospodarowania przestrzennego danego terenu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i podania daty uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p., a więc i obowiązek podjęcia przez radę gminy ww. uchwały, aktualizuje się wówczas gdy taka analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona przez organ na zasadzie art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Z kolei obowiązek przeprowadzenia analizy aktualizuje się przynajmniej raz w czasie kadencji rady" (WSA w Olsztynie, sygn. II SA/Ol 274/18 z dnia 5 czerwca 2018 r.).

5. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta, jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest wyłącznie na gruntach należących do zakładu przetwórstwa rybnego.

Na obszarze objętym granicami planu, nie ingerowano w przestrzeń publiczną, w związku z tym realizacja jego ustaleń, nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości w tym gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona jest od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji.