

**ZARZĄDZENIE NR 155/13**  
**Wójta Gminy Jemielnica**  
**z dnia 07 marca 2013 r.**

**w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica w rejonie ulicy Chłopickiego**

Na podstawie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygam o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica w rejonie ulicy Chłopickiego.

§1

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Centawa, w Gminie Jemielnica wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10 stycznia 2013 r. do 8 lutego 2013 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 22 lutego 2013 r. i w tym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu.

§2

Uwaga złożona została w dniu 21 lutego 2013 r. i dotyczy wniosku o zmianę ustaleń planu:

- 1) Poprzez zmianę zapis §6 ust. 1 pkt 1, który brzmi następująca: „*oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny*”, na zapis „*oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować uciążliwości oraz przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny*”. Zmiana zgodna z literą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (skrót MPZP) §7 pkt 1. 3) Uchwała z dnia 22 lipca 2008 r.,
  - proponowany zwrot „uciążliwość” oznacza przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów (standardów jakości środowiska), charakteryzujących stan środowiska takich np. jak poziom hałasu czy też normy jakości powietrza, dlatego też jego użycie nie rozszerza zakresu działania przepisu §6 ust. 1 pkt 1,
  - w związku powyższym w nowych plan odstąpiono od użycia tego zwrotu.
- 2) Zapis §6 ust. 1 pkt 4 brzmi następująca: „*w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*”. Wnoszę uwagę o dopisanie: „... *oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*”. Lokalizacja takich rodzajów przedsięwzięć zgodnie z obowiązującymi przepisami: Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 213 poz. 1397) może znacznie utrudnić, a nawet uniemożliwić korzystanie z funkcji mieszkalne na okolicznych działkach, zgodnie z obowiązującym MPZP. W opinii wielu ekspertów wszystkie z wymienionych w Rozporządzeniu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie powinny być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jedno lub wielorodzinną, mieszkaniową usługową.
  - ustalenia planu biorąc pod uwagę sąsiedztwo omawianego terenu z sąsiadującym budynkiem mieszkalnym wprowadzają zapisy mające na celu jego ochronę przed potencjalnym negatywnym oddziaływanie funkcji usługowej poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość min. 12 m, wprowadzenie obowiązkowych nasadzeń zieleni wysokiej na odcinku min. 40 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkalną,

- ponadto zgodnie z art. 71 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której w razie konieczności określone będą warunki realizacji inwestycji uwzględniające zarówno warunki realizacji jak i użytkowania inwestycji.
- 3) Zmienić zapis §6 ust. 1 pkt 6 na: „wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska”.
    - zapis §6 ust. 1 pkt 6 odnosi się bezpośrednio do przepisu art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.), który nakazuje zaliczenie terenów objętych planem do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, co w przypadku przedmiotowego planu jest bezprzedmiotowe gdyż w granicach planu nie występują takie rodzaje terenów,
    - natomiast wnioskowany zapis dotyczy standardów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu, i w tym zakresie plan wprowadza ustalenia dotyczące zachowania standardów środowiskowych w §6 ust. 1 pkt 1.
  - 4) W §9 pkt 4 zmniejszyć maksymalną wysokość budynków z 12 m do 10 m jako zgodną z literą obowiązującego MPZP §10 pkt 2. 1) a) (Uchwała z dnia 22 lipca 2008 r.). Zgodnie z wysokością budynków dla sąsiedniej działki.
    - ustalenia przywołanego planu miejscowego dla wsi Jemielnica z dnia 22 lipca 2008 r. dla terenów zabudowy usługowej określają maksymalną wysokość zabudowy zwrotem „zabudowa niska w rozumieniu przepisów odrębnych” co zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oznacza 12 m i jest w pełni zgodne zarówno z ustaleniami obowiązującego planu w zakresie wysokości zabudowy na terenach usługowych jak i ustaleniami w tym zakresie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jemielnica*.
  - 5) Poprzez dopisanie w §12 pkt 2: „... z zachowaniem istniejącego drzewostanu. Wysokość nowo nasadzonej zieleni wysokiej powinna mieć wysokość > 3,5 m i być uzupełniona zielenią średnią i krzewami.” Ma to umożliwić zachowanie naturalnej „zielonej” bariery, dla terenu mieszkalnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie. Pomoże to zmniejszyć uciążliwości związane ze zmianą przeznaczenia terenu z zalesionego na teren usług.
    - wprowadzenie zapisu nakazującego zachowanie istniejącego drzewostanu uniemożliwi realizację jakiegokolwiek inwestycji kubaturowej,
    - wprowadzenie obowiązku nasadzenia zieleni wysokiej na określonym odcinków od strony zabudowy mieszkaniowej wskazuje na izolacyjny charakter tej zieleni, w związku z czym jej wysokość musi być dostosowana do przeznaczenia.
  - 6) Poprzez dopisanie w §15 pkt 1) „..., jednak nie bliżej niż 20 m od granicy działki oznaczonej MN38, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania”,
    - usytuowanie wjazdu na terenie U podyktowane będzie sposobem zagospodarowania terenu,
    - jednocześnie w planie, w celu ochrony sąsiedniego budynku mieszkalnego wprowadzono obowiązek nasadzeń zieleni na granicy z działką mieszkaniową.
  - 7) W związku z planowaną zmianą przeznaczenia z terenu lasów i dolesień na teren usług, drastycznej zmianie ulegną warunki mieszkalne na działkach sąsiednich. Postuluję, więc o pozostawienie obowiązującego przeznaczenia działki (TEREN LASÓW I DOLESIEŃ)
    - pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia wiąże się z odstąpieniem od sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i nierealizowaniu uchwały Nr V/36/11 Rady Gminy Jemielnica z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jemielnica, w Gminie Jemielnica.

### §3

1. Mając na uwadze powyższe argumenty oraz fakt uzgodnienia przedmiotowego planu zarówno przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego jak i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz

- pozytywnego zaopiniowania projektu planu przez Dyrektora Ochrony Środowiska należy stwierdzić, że plan w maksymalnym stopniu chroni zabudowę sąsiednią.
2. Ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko konieczne będzie uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której między innymi określa się warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz **ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.**
  3. W związku z powyższym rozstrzygam o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi w całości.

WÓJT  
*Jelito*  
Joaquim Jelito