

## **Uzasadnienie**

rozwiązań przyjętych w projekcie

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego**

#### 1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017r., poz. 1073) Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr 369.XXIX.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego.

W granicach opracowania znajdują się tereny będące przedmiotem prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa, w użytkowaniu wieczystym kilku podmiotów - Koksowni Częstochowa Nowa Sp. z o.o., Operator ARP Sp. z o.o. oraz osoby fizycznej.

Obecnie, pld. - zach. fragment obszaru opracowania, na który składają się części działek nr ewid. 2/653, 2/655, 2/656 i 2/115 obr. 302, znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r. Aktualnym przeznaczeniem części działek nr ewid. 2/653, 2/655 i 2/656 są tereny zieleni urządzonej (ozn. symb. ZU); przeznaczeniem części działki nr ewid. 2/115 jest z kolei teren wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej (ozn. symb. P,U).

Zarząd Spółki Koksownia Częstochowa Nowa w dniu 21 lipca 2016 r. zawnioskował o zmianę Uchwały Nr 883/LXVI/02 w celu umożliwienia realizacji na działkach nr ewid. 2/653 oraz 2/655 obr. 302 zamierzenia budowlanego służącego uruchomieniu budowanej baterii koksowniczej, polegającego na wykonaniu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych. Zakład Koksownia Częstochowa Nowa w cyklu produkcyjnym zużywa znaczne ilości wody, która służy do chłodzenia urządzeń i procesów technologicznych. Wystąpiła konieczność pozyskania źródła wody dla zaspokojenia potrzeb zakładu, w postaci wielootworowego ujęcia wód podziemnych. Zamierzenie budowlane polega na przekształceniu otworów wiertniczych do poboru wód podziemnych w urządzenie wodne, tj. 3 studnie ujmujące wody podziemne, o łącznych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 150 m<sup>3</sup>/h.

Zakres niezbędnych prac planistycznych kwalifikuje zmianę obowiązującego planu miejscowego do sporządzenia projektu odrębnego planu. Po jego uchwaleniu, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 883/LXVI/02 z dnia 27 sierpnia 2002 r. straci moc w części, której dotyczy sporządzony projekt, co jest zgodne z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres zmian wprowadzanych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczony obszarowo – do terenu pięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni ok. 4,8 ha. Zakres zmian przeznaczenia terenu mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjęte Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. Określonym w studium kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym projektem planu miejscowego są tereny przemysłowo-usługowe (ozn. symbolem PU II).

Kierunki przeznaczenia określone w obowiązującym studium stanowią kontynuację dotychczasowych stanów planistycznych. W przeszłości obszar opracowania przeznaczony był, w ujęciu ogólnym, pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin-Łąki w Częstochowie, przyjętym Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r. (obejmuje swymi granicami fragment obszaru opracowania), obszar objęty procedowanym projektem sąsiaduje z dwoma obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, tj.:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego, przyjętym Uchwałą Nr 588/XXXII/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 lutego 2013r.,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulic: Korfantego i Koksowej, przyjętym Uchwałą Nr 960/LIII/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2014r.

Obszary objęte ww. planami przeznaczone są również, w ujęciu ogólnym, pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową.

Poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, w rejonie obszaru opracowania występują liczne przypadki ważnych i funkcjonujących w obiegu prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Stan taki świadczy o faktycznych możliwościach zabudowy terenu w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ważne i funkcjonujące w obiegu prawnym decyzje administracyjne, wespół z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów zlokalizowanych w rejonie opracowania, stanowią istotne uwarunkowania w zakresie praw nabytych przez określone podmioty.

Z analizy wydanych decyzji wynika, że dominującą funkcją projektowanych obiektów i użytkowania terenu jest funkcja produkcyjno-usługowa; rodzaje działalności nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2017 poz. 1405 z późn. zm.).

Przy wyborze rozwiązań projektowych uwzględniono, prowadzone równolegle, prace planistyczne nad aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (stan na 2016r.-2017r.). Rejon lokalizacji obszaru opracowania zaliczono do strefy submiejskiej. Obszar opracowania uznano za posiadający dogodne warunki uzbrojenia, oraz dostępu do dróg publicznych, w tym – komunikacji publicznej. W sporządzanym projekcie aktualizacji studium, względem studium obowiązującego, nie stwierdza się istotnych zmian w zakresie kierunków przeznaczenia obszaru opracowania. Nawet zatem w nowej sytuacji prawnej, związanej z przyjęciem w dniu 9 października 2015 r. ustawy o rewitalizacji<sup>1</sup>, planowanym kierunkiem przeznaczenia obszaru opracowania jest zabudowa produkcyjno-usługowa. Obszar opracowania nie został zatem zaliczony do grupy tych terenów produkcyjno-usługowych w obowiązującym studium, z których zrezygnowano w sporządzanej aktualizacji dokumentu.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, z 2016 r. poz. 1020, 1250) wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność wykonania – w toku sporządzania studium – bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma wykazać potrzebę (lub brak takiej potrzeby) przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę – zgodnie z ww. ustawą - formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Wprowadzenie bilansu terenów jest – w pewnym zakresie – realizacją pojawiających się postulatów o ograniczeniu możliwości (nadmiernie swobodnego) dysponowania przestrzenią przez samorządy terytorialne (np. Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce - Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013). Również w dokumentach gminnych (np. Strategia Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+, Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – stanowi część uzasadnienia do uchwały nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych) zauważa się niekorzystny proces rozpraszania zabudowy i „rozlewania się miasta”.

*źródło: materiały planistyczne wykonane na potrzeby opracowywanego projektu aktualizacji studium (listopad 2016r.)*

## 2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 - § 7 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 10 i § 11 tekstu projektu;

brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony; działki znajdujące się w granicach obszaru opracowania oznaczone są w ewidencji gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (jt. Dz.U. z 2016 r. poz. 1034);

obszar znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), projektowanych obszarów ochronnych GZWP, jak również stref ochrony ujęć wód podziemnych; cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach regionu wodnego Warty;

południowa część obszaru znajduje się w granicach strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj; stan ten nie kwalifikuje do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.<sup>2</sup>);

obszar charakteryzuje się złymi warunkami geologiczno-inżynierskimi; zwierciadło wody gruntowej może występować się na głębokości do 1,0 m p.p.t.;

obszar znajduje się na obrzeżach układu obszarów składających się na system przyrodniczy miasta, lecz nie obejmuje obszarów chronionych prawnie, cennych pod względem przyrodniczym lub stanowiących ich otulinę, zapewniających ciągłość przestrzenną procesów przyrodniczych;

uwarunkowania lokalne nie uzasadniają wykluczenia możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów; stan taki wynika zarówno ze studium obowiązującego jak i z jego opracowywanej aktualizacji;

c) w granicach opracowania brak obiektów i terenów wymagających ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4, § 6 i § 11 tekstu projektu; obszar opracowania znajduje się w rejonie istniejącego zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, a równocześnie – emitora hałasu;

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 13 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

g) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

h) wymogi wynikające z potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

i) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 10 tekstu projektu; obszar znajduje się w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej (trasy obu przebiegają m.in. ulicą Korfantego) i w rejonie oczyszczalni ścieków; znajduje się w zasięgu sieci

elektroenergetycznej, sieci gazowej (w tym – przemysłowej) oraz ciepłowniczej, w tym - elektrociepłowni;

j) regulacje § 10 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; rejon opracowania jest wyposażony w sieć wodociągową (woda pitna oraz przemysłowa); istnieją tu ujęcia przemysłowe wód podziemnych i powierzchniowych; rozwiązania projektowe stwarzają m.in. możliwości prawne wykonania urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych potrzebnych w cyklu produkcyjnym do chłodzenia urządzeń i procesów technologicznych; założenie obejmuje źródło wody w postaci wielootworowego ujęcia wód podziemnych i polega na przekształceniu otworów wiertniczych do poboru wód podziemnych w urządzenie wodne, tj. 3 studnie ujmujące wody podziemne, o łącznych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 150 m<sup>3</sup>/h; eksploatacją objęty zostanie poziom czwartorzędowy wód podziemnych; w zasięgu oddziaływania ujęcia nie występują inne studnie eksploatujące ten poziom wodonośny; eksploatacja z wydajnością nieprzekraczającą zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęcia nie spowoduje naruszenia zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych; depresja w warstwie wodonośnej będzie nieduża; główne oddziaływanie zamknie się w granicach nieruchomości; wpływ eksploatacji ujęcia na środowisko nie będzie znaczący;

k) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- umożliwienie składania wniosków;
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- umożliwienie składania uwag;

l) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

W dniu 2 lipca 2015 r. Rada Miasta Częstochowy podjęła Uchwałę Nr 122.XIII.2015 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, zmienioną Uchwałą Nr 352/XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2 lit. d Uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r., uznano za aktualny. Niemniej jednak m.in. na skutek uwzględnienia wniosku Koksowni Częstochowa Nova z dnia 21 lipca 2016 r., przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego dla terenu w rejonie ul. Korfantego zostało umieszczone w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2018 (poz. 3/2016), zgodnie z Uchwałą Nr 352/XXVIII/2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulicy Korfantego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości (w dalszej wprawdzie perspektywie czasowej). W prognozie uwzględniono również potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej oraz obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

3. Podsumowanie:

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom, określonym dla tego konkretnego dokumentu planistycznego w stosownych uchwałach Rady Miasta Częstochowy, tj. Uchwale Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, oraz w Uchwale Nr 122.XIII.2015 Rada Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 352/XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Aktualnie, teren objęty opracowaniem w przeważającej części nie jest zabudowany ani zagospodarowany z wyłączeniem jego płd.-wsch. fragmentu, gdzie zlokalizowane są obiekty firmy KONSHURT (hurtownia spożywcza). Jest ukształtowany z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-zachodnim; jest częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Przylega do drogi publicznej kategorii – gminna, klasy technicznej – lokalna. Jest uzbrojony bądź znajduje się w zasięgu obiektów infrastruktury technicznej. Część z nich – napowietrzne linie elektroenergetyczne, wprowadzają szereg ograniczeń w użytkowaniu terenu. Ograniczenia wynikają z obowiązujących ogólnie przepisów prawa i służą ochronie przed porażeniem, ochronie przeciwpożarowej, ochronie przed działaniem pola elektromagnetycznego.

Sporządzony projekt planu miejscowego uwzględnia prawa nabyte przez określone podmioty na podstawie planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1

ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt nie dotyczy funkcji mieszkalnej. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Trasy komunikacji publicznej (autobusowej), przebiegają w ciągu ulicy Korfantego. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów.

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Istotą rozwiązań projektowych jest dostosowanie przepisów prawa miejscowego obowiązującego względem obszaru objętego opracowaniem do funkcji zabudowy i zagospodarowania – produkcyjno-usługowej, występującej w stanie faktycznym i prawnym (plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) w rejonie opracowania. Projekt uwzględnia istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu oraz tworzy prawne możliwości zwiększenia intensywności jego wykorzystania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.