UCHWAŁA Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 29 czerwca 2006 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej centrum o symbolu roboczym C70 w Jastrzębiu Zdroju

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój"

Rada Miasta Jastrzębie Zdrój

u c h w a l a

poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w §1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE
ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębia Zdroju obowiązuje, w granicach określonych na rysunku zmiany planu, zgodnie z załącznikiem nr 1b do uchwały Nr XX/461/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce bilansowej Centrum uchwalonego uchwałą Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 14 poz. 89 z dnia 31 lipca 1996r.

§2

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu. Rysunek zmiany planu opracowany w skali 1:2000, na aktualnej mapie zasadniczej, obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych zmianą planu i w zakresie określonym uchwałą,
2. Załącznik 2a i 2b - stwierdzenie zgodności ustaleń planu z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój" wraz z granicami obszaru objętego planem na tle ustaleń studium wydrukowanymi w skali 1:10 000,
3. Załącznik 3a i 3b - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego,
4. Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych zmianą planu.

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

1) Przeznaczenie terenów - opisano w §6,
2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - opisano w §7,
3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - opisano w §8,
4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - opisano w §9,
5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - opisano w §10,
6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – opisano w §11,
7) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - opisano w §12,
8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - opisano w §13,
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - opisano w §14,
10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - opisano w §15,
11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - opisano w §16,
12) Stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - opisano w §17,
13) Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - opisano w §18,
14) Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 - opisano w §19,
15) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych - opisano w §20.

2. W załączniku graficznym do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

1) Skalę rysunku zmiany planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
2) Granice obszaru objętego zmianą planu,
3) Granice terenów chronionych,
4) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające jednoznacznie przeznaczenie i numer terenu,
6) Elementy zagospodarowania przestrzennego:
   a) linie zabudowy,
   b) oznaczenia obszaru wjazdów, przejazdów lub przejścia,
   c) przebiegi ścieżek rowerowych.

3. W części graficznej niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami zmiany planu:

1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej,

2) Granice terenów górniczych.

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Jastrzębie Zdrój, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **zmianie planu** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej,
3. **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
4. **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
5. **oznaczeniach C000XXX** – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający jednostkę planu w liniach rozgraniczających, odpowiednio: {C} - oznaczenie jednostki bilansowej „Centrum" miasta Jastrzębie Zdrój, {000} - oznaczenie cyfrowe terenu, {XXX} - przeznaczenie terenu,
6. **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami),
7. **obiekcie głównym** - należy przez to rozumieć obiekt o największej powierzchni zabudowy w obrębie nieruchomości,
8. **kondygnacji niepełnej** – należy przez to rozumieć kondygnację o powierzchni mniejszej niż największa kondygnacja rozpatrywanego obiektu,
9. **galeriach** - należy przez to rozumieć powierzchnie komunikacji oraz usług handlu, gastronomii, wypoczynku, kultury i innych dostępnych dla klienta, towarzyszących wielkopowierzchniowym obiektom handlowym (zawierającym sale sprzedaży o powierzchni powyżej 2000 m^2),
10. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych (liczonej po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie zamierzenia inwestycyjnego do powierzchni terenu zamierzenia inwestycyjnego,
11. **zamierzeniu inwestycyjnym** - należy przez to rozumieć obszar niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§5

W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

1. "zakaz" lub "nakaz", a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia zmiany planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
2. "wskazane" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np.: ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych,

3. "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

ROZDZIAŁ 2
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§6
Przeznaczenie terenów.

Wyznacza się jednostki planu zgodnie z załącznikiem nr 1 i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1. **C006KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).
2. **C008KDL** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich).
3. **C009KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Północna).
4. **C010KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków).
5. **C011UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

   Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2), usługi związane z kulturą, wypoczynkiem, gastronomią i powierzchnie biurowe.
6. **C012ZP** - Teren zieleni urządzonej.
7. **C013UC** - Teren usług.

   Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, agendy biur turystycznych, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz funkcje mieszkaniowe.
8. **C014UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

   Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handlu, kultury, wypoczynku, gastronomii oraz funkcje biurowe, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.
9. **C015U** - Teren usług.

   Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – turystyki, rozrywki, handlu, gastronomii oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej tj.: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe.
10. **C016ZP** – Teren zieleni urządzonej.
11. **C017KDP** – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego.
12. **C018UC** - Teren usług.

    Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, hotelowe, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.
13. **C019KDP** – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego.
14. **C020KDZ** - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).
15. **C021KDD** - Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej.

§7
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1. W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla całej jednostki planu, a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej.
2. W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych.
3. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.
4. Gromadzenie odpadów na terenie objętym zmianą planu, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować żadnych uciążliwości w sąsiadujących jednostkach.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
6. Wykończenie obiektów w kolorach stonowanych, z materiałów naturalnych.
7. Dopuszcza się stosowanie kolorów nasyconych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji.
8. Zakaz stosowania listew plastikowych, blachy falistej i trapezowej w wykończeniu elewacji.
9. Zewnętrzne powierzchnie parkingowe należy realizować przy udziale roślinności wysokiej – drzew w liczbie co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych.

1) Minimalna wysokość drzewa podczas nasadzania wynosi 2m,
2) Docelowa wymagana wysokość drzewa to min. 4m,
3) Wymagane zbliżone do równomiernego rozmieszczenie drzew na powierzchni parkingu,
   a) Dla układu z pojedynczymi drzewami maksymalna odległość drzew wynosi 16m,
   b) Dla układu z grupami drzew maksymalna odległość drzew wynosi 32m, a ilość drzew w grupie wynosi nie mniej niż ilość stanowisk podzielona przez 8, przypadających na jedną grupę.

10. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie.

§8
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.
2. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu.
3. Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe.
4. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży wprowadza się wymóg stosowania utwardzonych, trudnościeralnych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.
5. W obrębie terenu objętego zmianą planu ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.
6. Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.

7. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie.
8. Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone w ust. 9.
9. W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu),

1) Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów na nich występujących,
2) nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
3) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew,
4) zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenach objętych opracowaniem zmiany planu nie występują obiekty, ani obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe objęte ochroną konserwatorską.
2. Na terenach objętych opracowaniem planu nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów i nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.
3. Z uwagi na brak badań powierzchniowych, a tym samym niewielkie rozeznanie gminy pod względem archeologicznym, większe prace ziemne na tym terenie należy wykonywać po uprzednim powiadomieniu odpowiednich służb o planowanych pracach ziemnych, ich skali i zakresie. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją podziemnych sieci infrastruktury technicznej, wykopy pod fundamenty budynków i urządzeń. Służby Konserwatorskie na podstawie odrębnych przepisów ustalają potrzebę wprowadzenia nadzoru archeologicznego. W przypadku wprowadzenia takiego nadzoru określają zakres i sposób jego realizacji.

§10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się układ przestrzeni publicznych:

1. Zewnętrzny, główny układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostek:

1) C006KDZ - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),
2) C008KDL - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich),
3) C009KDZ - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Północna),
4) C010KDZ - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków),
5) C017KDP – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego,
6) C019KDP – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego,
7) C020KDZ - Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),

2. Wewnętrzny, dojazdowy układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostki:

C021KDD - Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej,

3. Ustala się wymóg realizacji ścieżek rowerowych w obrębie terenów komunikacji publicznej, o przebiegach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu w załączniku nr 1.

§11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych,

2) W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla całej jednostki planu, a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej,

3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu,

4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację o wysokości nie przekraczającej 32m,

5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleń urządzoną,

6) Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym zielenią wysoką, pasa o szerokości min. 6m, bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ z dopuszczeniem przecięcia wjazdami,

7) Realizacja wjazdów i wyjazdów dla obsługi terenu obciąża inwestora,

8) Inwestor jest zobowiązany do pokrycia całości kosztów związanych z przebudową dróg lub budową wjazdów i wyjazdów dla obsługi zamierzenia inwestycyjnego. Warunek ten obowiązuje, zarówno w granicach obszaru objętego zmianą planu, jak i na bezpośrednio przyległych terenach komunikacji, położonych poza opracowywanym terenem, a niezbędnych dla realizacji obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w obrębie zmiany planu,

9) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:

   a) dla funkcji mieszkaniowej w obrębie obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,

   b) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

   c) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

   d) dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

   e) dla usług pocztowych, finansowych i administracyjnych – 4 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

   f) dla obiektów sportowych, hal widowiskowych – 20 miejsc postojowych na każde 100 miejsc siedzących,

   g) dla drobnych obiektów sportu i rekreacji bez trybun lub z trybuną na mniej niż 100 osób – 4 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej,

   h) dla obiektów turystyki i obiektów hotelowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie.

2. **Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:**

1) dla jednostki **C011UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,

b) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,50,

c) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano w zapisach szczegółowych w §11 ust. 4,

d) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem lub kompleksem obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:

- Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50 000m^2,
- Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 000m^2,
- Powierzchnia zabudowy głównego obiektu nie może być mniejsza niż 15 000m^2,
- Powierzchnia zabudowy każdego, kolejnego obiektu usługowego nie może być mniejsza niż 1500m^2,
- Dla galerii handlowych znajdujących się w głównym obiekcie wymagane są co najmniej dwie kondygnacje handlowo-usługowe ale nie więcej niż cztery (do wymaganych kondygnacji nie wlicza się kondygnacji parkingowych). Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 5000m^2 (ograniczenie to nie dotyczy kondygnacji parkingowych),
- Maksymalny udział powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000m^2) w głównym obiekcie wynosi 60% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji bez powierzchni parkingów podziemnych,
- Minimalny udział powierzchni handlowych - galerii wraz z ich zapleczami technicznymi i magazynowymi oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią w głównym obiekcie wynosi 40% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),
- Wymagane powierzchnie pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią o powierzchni co najmniej 3500m^2,
- Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw,
- Wymagana realizacja dominanty wysokościowej (stanowiącej element kubatury budynku) akcentującej główne wejście do głównego obiektu. Wysokość dominanty nie może być mniejsza niż największa wysokość budynku + 2,0m,
- Wskazana realizacja parkingów podziemnych,
- Dla obiektu głównego wymagane wykonanie elewacji frontowej od ul. Porozumień Jastrzębskich, ul. Warszawskiej lub ul. Sybiraków z udziałem powierzchni szklanych w ilości nie mniejszej niż 20% tej elewacji,
- Lokalizacja galerii handlowej powinna poprzedzać wielkopowierzchniowy obiekt handlowy od strony ul. Porozumień Jastrzębskich,
- Wymagana realizacja głównej strefy dostaw dla obiektu głównego wyłącznie z ul. Północnej. Dopuszcza się realizację dodatkowej strefy dostaw dla pozostałych obiektów lokalizowanych w obrębie jednostki planu z ul. Warszawskiej,

e) W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej części zgodnie z zapisami poniższymi.

- Zakaz wydzielania nieruchomości gruntowych dla zamierzenia inwestycyjnego o powierzchni mniejszej niż 6000 m^2,
- Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 kondygnacji i 20m,
- Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych – handlu, gastronomii i kultury, obiektów biurowych oraz obiektów sportu i rekreacji,

f) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,

g) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ oraz węzła komunikacyjnego w jednostce planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,

h) Wjazdy z dróg w jednostkach planu oznaczonych jako C020KDZ oraz C010KDZ wyłącznie na zasadach prawoskrętu,

i) Dopuszcza się lewoskręt z drogi oznaczonej jako C009KDZ pod warunkiem wydzielenia niezależnego pasa dla lewoskrętów,

j) Dopuszcza się włączenie komunikacyjne do skrzyżowania w obrębie jednostki planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie w przypadku realizacji skrzyżowania w formie ronda o odpowiednich parametrach,

k) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych.

2) <u>dla jednostki **C013UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:</u>

a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe,

b) Dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m^2,

c) Dopuszcza się funkcje mieszkaniowe przy zachowaniu proporcji powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni usług nie przekraczającej 1:2 (33% całości),

d) Dopuszcza się zabudowę jednostki nie więcej niż dwoma niezależnymi obiektami,

e) Minimalna intensywność zabudowy dla wydzielonej nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,8,

f) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,

g) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie zamierzenia inwestycyjnego nie może wynieść mniej niż 15%,

h) Wysokość zabudowy nie mniej niż 3 kondygnacje i 10m ale nie więcej niż 5 kondygnacji i 18m,

i) Dopuszcza się dodatkowo podpiwniczenie obiektów,

j) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,

k) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD lub dróg klasy dojazdowej zlokalizowanych w obrębie terenów sąsiadujących od strony wschodniej, a nie objętych niniejszą zmianą planu,

l) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

3) <u>dla jednostki **C014UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:</u>

a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa związana z usługami handlu dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

b) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem handlowym pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 7500m^2,
- Wymagane co najmniej dwie pełne kondygnacje ale nie więcej niż cztery,
- Wskazane zrealizowanie usług związanych z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią (np.: multikino, kawiarnie, kręgielnia itp.),
- Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 35% powierzchni użytkowej obiektu,
- Minimalna ilość parkingów powinna wynosić nie mniej niż 35 stanowisk na każde 1000m^2 powierzchni usługowych. Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
- Intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5,
- Obsługa komunikacyjna terenu: z przedłużenia drogi oznaczonej na rysunku jako C021KDD, od strony ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,
- W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej części zgodnie z zapisami poniższymi,

c) Dopuszcza się zabudowę jednostki wieloma obiektami pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:

- W parterze obiektów należy zrealizować usługi o funkcji handlowej na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru), na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcje handlowe, biurowe i usługowe w dowolnych proporcjach,
- Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,2400 ha,
- Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu o funkcji usługowej wynosi 800m^2. Maksymalna wynosi 2500m^2,
- Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,
- Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,5,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
- Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- Wymóg zachowania linii zabudowy od ul. Porozumień Jastrzębskich,
- Obsługa komunikacyjna zamierzenia inwestycyjnego poprzez drogi wewnętrzne lub z istniejących dróg publicznych w odcinkach wskazanych na rysunku zmiany planu,

d) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

4) dla jednostki **C015U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,

b) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,

c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,

d) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,

e) Dopuszcza się wykorzystanie terenu jako poszerzenie jednostki oznaczonej jako C014UC w sposób i na zasadach określonych dla tej jednostki,

f) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD, od ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,

g) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku linii zabudowy.

5) dla jednostki **C018UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 4000m^2,

b) Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu 600m^2,

c) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,

d) Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,

e) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,4,

f) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 30%,

g) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,

h) Maksymalny udział powierzchni usługowych o funkcji handlowej wynosi 30% powierzchni wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),

i) Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od południowo-zachodniego poprzez południowe do południowo–wschodniego,

j) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano w zapisach szczegółowych w § 11. ust. 4,

k) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C010KDZ wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,

l) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych,

m) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,

2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1) dla jednostki **C006KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m^3, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,

c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

2) dla jednostki **C008KDL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej $10m^3$, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tymi drogami pożarowymi,

c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

3) dla jednostki **C009KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej $10m^3$, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tymi drogami pożarowymi,

c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

d) Dopuszcza się realizację włączeń komunikacyjnych ruchu kołowego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku zmiany planu.

4) dla jednostki **C010KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 25m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej $10m^3$, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,

c) Wymaga się wprowadzenia przejścia pieszego przez jezdnię, łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC,

d) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

e) Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów poza obszarem wyznaczonym na ten cel na rysunku zmiany planu.

5) dla jednostki **C017KDP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,

b) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

c) Dopuszcza się możliwość realizacji parkingów,

d) Zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych.

6) dla jednostki **C019KDP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Wskazana realizacja skrzyżowania w formie ronda z uwzględnieniem włączenia komunikacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC. Nie dopuszcza się włączenia komunikacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC w przypadku realizacji skrzyżowania w formie innej niż rondo,

b) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,

c) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu.

7) dla jednostki **C020KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej $10m^3$, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,

c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,

d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

8) dla jednostki **C021KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 12m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu.

5. Dla terenów zieleni ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1) dla jednostek **C012ZP** i **C016ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) W obrębie wskazanych terenów zieleni chronionej (patrz rysunek zmiany planu) bezwzględny nakaz zachowania drzew o obwodzie powyżej 100cm (mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu) i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,

b) Dopuszcza się cięcia sanitarne i porządkujące wyłącznie dla obiektów chorych i zagrażających bezpieczeństwu,

c) Wskazane uzupełnienia zieleni wysokiej nasadzeniami rodzimych gatunków drzew i krzewów,

d) Wskazane wyposażenie terenu w ławki i kosze na śmieci,

e) Zakaz lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) Zakaz sytuowania obiektów reklamowych.

§12
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Tereny górnicze w obrębie opracowania.

1) Obszar objęty zmianą planu znajduje się w części zachodniej w granicach OG "Jastrzębie 1" KWK "Jas-Mos", a w części wschodniej w granicach OG "Jastrzębie Górne" KWK "Zofiówka" (granica terenów górniczych została pokazana na rysunku zmiany planu – załącznik nr 1). Na tym terenie obowiązuje decyzja Dyrektora OUG w Rybniku z dnia 18.08.1973r. (l.dz.14/9/73) o ustanowieniu filara ochronnego dla miasta Jastrzębie Zdrój,

2) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

1) Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie związane z występowaniem osuwisk lub terenów zagrożonych osuwiskami,

2) Ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:

a) ochronę zieleni zgodnie z §8 ust. 9,

b) brak niekorzystnych wpływów w przyległych terenach,

c) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych terenów.

3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie powodzią.

§13
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W zmianie planu nie wprowadza się wymogu scalania nieruchomości.
2. W zmianie planu określa się minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w §11 ust. 2 dla każdej jednostki planu, o ile taki wymóg jest niezbędny.

§14
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W jednostkach planu oznaczonych jako C012ZP i C016ZP wprowadza się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych.

§15
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) Zakaz realizacji włączeń komunikacyjnych dla obsługi przedsięwzięć realizowanych w ramach jednostek planu wymienionych w §11 ust. 2, poza wskazanymi do tego celu obszarami,

2) Wymagana realizacja ścieżek rowerowych w granicach jednostek wskazanych do takiego przeznaczenia w §11 ust. 4,

3) Wymagana realizacja przejścia pieszego w granicach jednostki oznaczonej jako C010KDZ łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC, na zasadach określonych w §11 ust. 4 pkt 4, lit. c.

2. Zasady obsługi w zakresie Infrastruktury technicznej.:

1) Dla wszystkich terenów inwestycyjnych wyszczególnionych w §11 ust. 2 ustala się zaopatrzenie w wodę, energię cieplną i gaz z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną i deszczową oraz sieć teletechniczną,

2) W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie.

Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek zmiany planu, z wyjątkiem jednostek oznaczonych jako C012ZP i C016ZP,

3) Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny,

4) Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci po uzgodnieniu z ich dyspozytorami,

5) Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco, zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań zmiany planu,

6) Przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości prowadzone równolegle do ulic,

7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

   b) zagospodarowanie terenów wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim,

   c) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe,

   d) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych,

   e) wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,

8) Zaopatrzenie w wodę:

   a) wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,

   b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania,

   c) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej,

9) Zaopatrzenie w gaz:

   a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

   b) projektowane gazociągi o znaczeniu lokalnym ustala się w terenach komunikacji,

   c) dopuszcza się prowadzenie gazociągów o znaczeniu lokalnym pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny, tylko w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia sieci w terenach komunikacji,

10) W zakresie telekomunikacji:

   a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

   b) zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,

   c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust.2 pod warunkiem zachowania norm i przepisów odrębnych,

11) W zakresie odprowadzania ścieków:

   a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

   b) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,

   c) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust. 2,

12) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej ze wszystkich jednostek zmiany planu wymienionych w §11 ust. 2 i ust. 4,

b) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w §11 ust. 2,

13) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych:

a) wskazana rozbudowa sieci ciepłowniczej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

b) dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące energię elektryczną, olej, gaz,

c) zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwa stałe,

14) W zakresie postępowania z odpadami:

a) sposób postępowania z odpadami zgodnie z „planem gospodarki odpadami",

b) w obrębie terenu objętego planem ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych,

c) składowanie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach.

§16
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Ustala się tymczasowo dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji danej inwestycji i wyłącznie do czasu zakończenia realizacji tej inwestycji.

§17
Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

1. Dla terenów w jednostkach oznaczonych jako C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości wynoszącą - 30% (trzydzieści procent).
2. Dla jednostek planu nie wymienionych w ust.1 ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości wynoszącą - 0% (zero procent).
3. Ustalenie ust.1 nie dotyczy nieruchomości będących własnością Miasta Jastrzębie Zdrój.

§18
Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

W zmianie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§19
Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

1. W zmianie planu wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 w jednostkach oznaczonych w zmianie planu jako:

1) C011UC,
2) C013UC,
3) C014UC,
4) C018UC.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania jednostek wymienionych w ust. 1 zostały określone w §11 ust. 2.

§20
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

1. W zmianie planu nie wyznacza się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W zmianie planu wyznacza się tereny, na których dopuszcza się organizację imprez masowych tj.:

1) w jednostce planu oznaczonej jako C011UC,
2) w jednostce planu oznaczonej jako C018UC.

ROZDZIAŁ 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 22

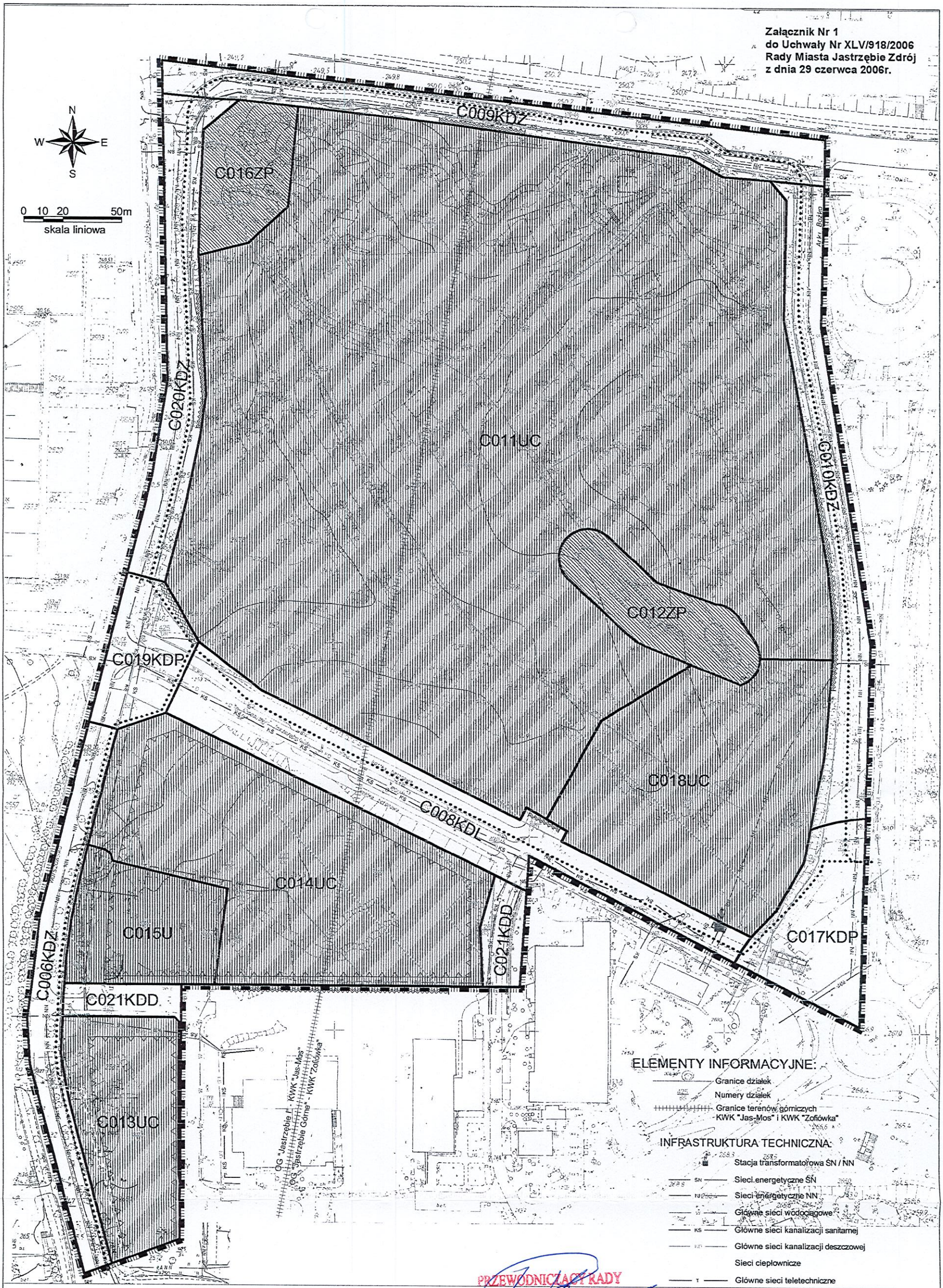
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 23

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja1996 r. w granicach określonych uchwałą Nr XX/461/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.



ELEMENTY INFORMACYJNE:
- Granice działek
- Numery działek
- Granice terenów górniczych - KWK "Jas-Mos" i KWK "Zofiówka"

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- Stacja transformatorowa SN / NN
- SN — Sieci energetyczne SN
- NN — Sieci energetyczne NN
- W — Główne sieci wodociągowe
- KS — Główne sieci kanalizacji sanitarnej
- KD — Główne sieci kanalizacji deszczowej
- Sieci ciepłownicze
- T — Główne sieci teletechniczne
- G — Główne sieci gazowe

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Franc

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- Granica opracowania
- Obowiązujące linie rozgraniczające
- Granica obszaru zieleni chronionej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie dopuszczalnego obszaru wjazdu, przejazdu lub przejścia dla obsługi jednostki planu (zgodnie z zapisami w tekście planu)
- Oznaczenie przebiegu ścieżki rowerowej.

TERENY ZIELENI:
- ZP — Tereny zieleni urządzonej

TERENY ZABUDOWY:
- ...U — Tereny usług
- ...UC — Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2

TERENY KOMUNIKACJI:
- ...KDZ — Tereny komunikacji - droga zbiorcza
- ...KDL — Tereny komunikacji - droga lokalna
- ...KDD — Tereny komunikacji - droga dojazdowa
- ...KDP — Tereny komunikacji - obszar węzła komunikacyjnego

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.

DOTYCZY:
PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXII/355/96 RADY MIEJSKIEJ W JASTRZĘBIU ZDROJU Z DNIA 25 MAJA 1996 ROKU, W GRANICACH USTALONYCH W UCHWALE NR XX/461/2004 RADY MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ Z DNIA 27 MAJA 2004 ROKU

ZLECENIODAWCA:
PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

WYKONAWCA:
FIRMA PROJEKTOWA "BOGACZ"
ul. Jutrzenki 1, 40-759 Katowice

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Bogusław Bogacz
uprawnienia urbanistyczne nr 77/87

SKALA: 1:2000

Załącznik nr 2a
do Uchwały Nr XLV/918/ 2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BILANSOWEJ CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C70 W JASTRZĘBIU ZDROJU Z "AKTUALIZACJĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ"

Rada Miasta Jastrzębie Zdrój działając na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XX/461/2004 z dnia 27 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębia Zdroju, są zgodne z "Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój" przyjętą uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005r.

Podstawowe ustalenia "Aktualizacji studium ..." w pełni uwzględnione przez plan miejscowy odpowiednio do zakresu terenowego:

1. Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów (patrz część 2 - Ustalenia - podrozdział 2.1.1.) Cele strategiczne - (wybrano posiadające odniesienia do przedmiotu planu) to:

1) dążyć się będzie do takiego kształtowania zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, by w sposób racjonalny i zrównoważony, zgodny z ogólnymi zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, godzić zróżnicowane interesy i potrzeby rozwojowe gminy, jej mieszkańców, podmiotów gospodarczych oraz inwestorów zewnętrznych z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

.....

2. Ustalenia szczegółowe - Tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (patrz część 2 - Ustalenia - podrozdział 2.2.3.):

1) określa się tereny zabudowane i dotychczas niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę o funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, w tym istniejące i potencjalnie możliwe do lokalizacji ze względu na sprzyjające uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne handlowe obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, z wyjątkiem usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku studium symbolem UC lub UCp, wymienione w pkt 2);

2) tereny lokalizacji istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz tereny, na których potencjalnie możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (w nawiasach - symbole terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium):

....

- lokalizacje śródmiejskie (wewnątrzmiejskie) - tereny:
  - pomiędzy ul. Warszawską, Aleją Piłsudskiego i Porozumień Jastrzębskich, pow. 7,2 ha (UC1), (zmiana planu C70 obejmuje część tego obszaru),
  - pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (UC2), (zmiana planu C70 obejmuje całość tego obszaru),

....

3) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym zakresie działalności usługowych: handlu, gastronomii, hotelarstwa, kultury i sportu, bankowości, administracji oraz innych działalności biurowych, występujących w formie usług wyspecjalizowanych lub wieloprofilowych, w tym możliwość lokalizacji usług handlu realizowanych w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

....

4) wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowana - nie więcej niż 60% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu,
- intensywność zabudowy - nie więcej niż 2,00,

- wysokość zabudowy – istniejącej: dopuszczalna nadbudowa o 2 kondygnacje, projektowanej: obiekty halowe do 3 kondygnacji, biura, hotele, banki – budynki średniowysokie (do 9 kondygnacji), obiekty unikatowe (hale widowiskowe, sportowe, multicentra itp.) – wysokości nie określa się,
- minimalna powierzchnia działki - powinna co najmniej zapewniać zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także zbilansowanie w jej obrębie potrzeb parkingowych.

3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza studium (rozdział 3):

"Studium określa, stanowiącą obligatoryjny element tego dokumentu planistycznego, politykę przestrzenną w zakresie rozmieszczenia w obszarze miasta terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wskazując tereny istniejących obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz tereny możliwe do zabudowy takimi obiektami. Kryterium wyboru terenów stanowiły wyłącznie przesłanki urbanistyczne, funkcjonalno – przestrzenne, wynikające głównie z położenia terenów w strukturze miasta (wykluczono lokalizacje zdecydowanie peryferyjne, w odległych od centrum miasta północnej i południowej części Jastrzębia Zdroju), usytuowanie w stosunku do istniejących i planowanych dróg głównych i zbiorczych, relacje funkcjonalno – przestrzennych z istniejącymi terenami usługowymi i mieszkaniowymi oraz z uwzględnieniem powierzchni analizowanych terenów."

4. Porównanie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną ich zgodności:

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
Jednostki planu: **C011UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, usługi związane z kulturą, wypoczynkiem, gastronomią i powierzchnie biurowe. **C012ZP** - Teren zieleni urządzonej. **C013UC** - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, agendy biur turystycznych, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz funkcje mieszkaniowe. **C014UC** - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handlu, kultury, wypoczynku, gastronomii oraz funkcje biurowe, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. **C015U** - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – turystyki, rozrywki, handlu, gastronomii oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej tj.: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe. **C016ZP** - Teren zieleni urządzonej. **C018UC** - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe,	- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym zakresie działalności usługowych: handlu, gastronomii, hotelarstwa, kultury i sportu, bankowości, administracji oraz innych działalności biurowych, występujących w formie usług wyspecjalizowanych lub wieloprofilowych, w tym możliwość lokalizacji usług handlu realizowanych w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;	TAK

ubezpieczeniowe, hotelowe, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.		
2. Obsługa komunikacyjna		
Następuje z istniejących ulic w klasach technicznych zbiorcza, lokalna i dojazdowa, dla obsługi planowanego programu użytkowego możliwa modernizacja dla realizacji włączeń komunikacyjnych,	- wyznacza się pasy drogowe istniejących dróg tworzących podstawowy układ drogowy miasta – klasy głównej i zbiorczej oraz ważniejsze drogi lokalne, (zgodne na poziomie przebiegu ulic ujętych w studium oraz klas technicznych (patrz rysunek studium))	TAK
3. Infrastruktura techniczna		
Adaptuje się trasy i parametry istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci - o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.	- brak kolizji z przebiegiem sieci magistralnych, zgodne na poziomie ujętych w studium i zasad opisanych w ustaleniach - część 2, podrozdział 2.6.1.	TAK
4. Ochrona środowiska		
- Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności. - Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu. - Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe. - Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży, wprowadza się wymóg stosowania utwardzonych, trudnościeralnych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych. - W obrębie terenu objętego zmianą planu ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych. - Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych. - Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie. - Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone poniżej W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje	- zgodność z zasadami ogólnymi (część 2, podrozdział 2.3.2)	TAK

się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu), Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów w nich występujących, nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania, zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew, zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.		
5. Ochrona wartości kulturowych		
- w obszarze planu brak obiektów i terenów wskazanych do objęcia ochroną	- brak ustaleń dla obszaru planu	TAK
6. Inne formy ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych		
- W obrębie terenów górniczych wprowadzono obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim
- zabudowa jednorodzinna o charakterze osiedlowym
- zabudowa wielorodzinna
- dopuszczalne lokalizacje usług wielkoprzestrzennych
- usługi / centra usługowe
- tereny produkcyjno - usługowe
- zieleń parkowa
- zieleń ekologiczna

- drogi publiczne w klasach
- główna
- zbiorcza
- lokalna

Załącznik nr 2b
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagodpodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C 70

Granice obszaru objetego planem na tle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

0 100 300 600m

skala 1 : 10 000

Załącznik nr 3a
do Uchwały Nr XLV/918/ 2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU ZMIANY PLANU (FRAGMENT JEDNOSTKI BILANSOWEJ CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C70)

lp.	data wpływu uwagi	nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	22.05.2006r.	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35 40-543 Katowice	1. Zachowanie wąwozu porośniętego starodrzewem dębowym zlokalizowanego w środkowej części obszaru pomiędzy - ul. Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską jako osi zielonej tego terenu.	obszar planu pomiędzy ulicami : Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską	C011UC	w części	w części	w części	w części	3.1
			2. Zagospodarowanie naturalnych wysięków wód zlokalizowanych od strony ul. Północnej w kierunku niewielkich oczek wodnych.		C011UC		w całości		w całości	3.2
			3. Zachowanie występujących na tym obszarze wiekowych okazów drzew jako elementów zieleni urządzonej, która powinna mieć znaczący udział w zagospodarowywanej powierzchni, tak aby zachować jej biologiczną czynność.		C011UC C012ZP C016ZP	w części	w części	w części	w części	3.3
2	22.05.2006r.	Piotr Słupek Rząska ul. Akacjowa 14 30-199 Kraków	1. Rozdział 2, §11, ust.1, pkt 4: Wnioskuję zmianę dopuszczalnej wysokości konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych z 20 na 29m.	cały obszar planu	tereny zabudowy C011UC C013UC C014UC C015U C018UC	w całości		w całości		4.1
			2. Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 6: Wnioskuję zmianę zapisu z „Nakaz zagospodarowania zielenią wysoką..." na „Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym wysoką..."			w całości		w całości		4.2
			3. Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.b: Wnioskuję zmianę zapisu na następujący „dla usług handlu - 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jedną zmianę; dla usług gastronomii - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jedną zmianę.			w części	w części	w części	w części	4.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.c, lit.d, lit.h: Wnioskuję o dodanie po słowie „zatrudnionych" każdorazowo słów „na jedną zmianę".			w całości		w całości		4.4
			5. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.b: Wnioskuję o zmianę minimalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,50 na 0,40.		C011UC		w całości		w całości	4.5
			6. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik pierwszy: Wnioskuję zapis: „Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla pierwszego, podstawowego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50000m^2".		C011UC		w całości		w całości	4.6
			7. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik drugi: Wnioskuję o zapis: „Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub pierwszego, podstawowego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 20000m^2 ".		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.7
			8. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, litd, myślnik piąty: Wnioskuję o zmianę i zapis: „Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m^2 (ograniczenie..."		C011UC		w całości		w całości	4.8
			9. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik szósty: Wnioskuję o zmianę i zapis: „Maksymalny udział pojedynczej powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000 m2) w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji..."		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.9
			10. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik siódmy: Wnioskuję o wykreślenie.		C011UC		w całości		w całości	4.10
			11. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik ósmy: Wnioskuję o zmianę wielkości powierzchni pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią z 4000 m^2 na 2500 m^2.		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.11
			12. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik 15: Wnioskuję o wprowadzenie zapisu: „Wymagana realizacja strefy dostaw wyłącznie z ul. Północnej lub/i Warszawskiej."		C011UC	w całości		w całości		4.12
			13. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.c: Wnioskuję zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40%.		C018UC	w całości		w całości		4.13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			14. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.f: Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%.		C018UC	w całości		w całości		4.14
			15. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.i: Wnioskuję wykreślenie tego zapisu.		C018UC	w części	w części	w części	w części	4.15
			16. Rozdział 2, § 11, ust.4: pkt 2, lit.b; pkt 3, lit.b; pkt.4, lit.b; pkt 7, lit.b: Wnioskuję, aby dla jednostek planistycznych C008KDL, C009KDZ, C010KDZ oraz C020KDZ usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosiło nie mniej niż l0m, a nie jak w projekcie planu 20m (25m dla C020KDZ). Lub zapis: „Usytuowanie obiektów budowlanych wielkokobaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m..."		C008KDL C009KDZ C010KDZ C020KDZ	w części	w części	w części	w części	4.16
			17. Rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.e: Wnoszę o skreślenie.		C010KDZ	w części	w części	w części	w części	4.17
3.	25.05.2006r.	Damian Zimoń Arcybiskup Metropolita Katowicki	1. Ustalenie zerowej stawki renty planistycznej dla nieruchomości stanowiącej własność Parafii św. Katarzyny w Jastrzębiu Zdroju.	425/73	C011UC C018UC C016ZP		w całości		w całości	5
4.	25.05.2006r.	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo – Handlowej w Jastrzębiu Zdroju ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój	1. Sprzeciw dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w obszarze C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ze względu na istotne naruszenie zasad uczciwej konkurencji wobec drobnych przedsiębiorców.	cały obszar planu	C011UC C013UC C014UC C018UC		w całości		w całości	6.1
			2. Brak zgodności ze Strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010 roku - aktualizacja do 2015 roku – ukształtowanie centralnej części Miasta w tym centrum usługowo-administracyjnego				w całości		w całości	6.2
			3. Teren winien być przeznaczony na ukształtowanie pełnowartościowego centrum z zachowaniem walorów przyrodniczych, które dwukrotnie zostały zidentyfikowane przez Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska.				w całości		w całości	6.3
			4. Brak zapewnienia właściwego środowiska, wolnego od wszelkich szkodliwych czynników dla mieszkańców okolicznych osiedli.				w całości		w całości	6.4
			5. postulat zmiany lokalizacji handlowego obiektu wielkopowierzchniowego na miejsce bardziej stosowne określone w uchwale Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku.				w całości		w całości	6.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5.	29.05.2006r. data stem. pocztowego 25.05.2006r.	Stowarzyszenie Zieloni Oddział Terenowy w Zabrzu ul. Wolności 293	1. Niedopuszczalny i unikalny w skali kraju plan ogromnego skoncentrowania w jednym miejscu hipermarketów.	cały obszar planu			w całości		w całości	7.1
			2. Degradacja terenów sąsiadujących z powstałym handlowym molochem.				w całości		w całości	7.2
			3. Brak w zapisach projektu planu jakiegokolwiek odniesienia nawet jednego zdania do obecnego stanu zagospodarowania przedmiotowych terenów.				w całości		w całości	7.3
			4. Niedopuszczalne zminimalizowanie powierzchni biologicznie czynnej.				w całości		w całości	7.4
6.	29.05.2006r. data stem. pocztowego 25.05.2006r.	Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz M. Wójtowicz i Wspólnicy ul. Kościuszki 44/7 40-048 Katowice	1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości abstrahuje od obecnie trwających procedur zmierzających do budowy obiektów handlowych.	cały obszar planu			w całości		w całości	8.1
			2. Propozycja ograniczenia wielkości galerii handlowej w jednostce C011 UC do 2000 metrów kwadratowych.		C011UC		w całości		w całości	8.2
			3. Projekt obecnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonego i uchwalonego przez Radę Gminy kilka lat temu.				w całości		w całości	8.3
			4. Należałoby rozważyć przeznaczenie centrum miasta do zagospodarowania obiektami o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych oraz zapewniających szeroką gamę różnorodnych usług.				w całości		w całości	8.4
			5. Brak zasadności wprowadzenia kategorycznego określenia liczby miejsc postojowych dla obiektów prowadzących działalność w zakresie handlu.			w części	w części	w części	w części	8.5
			6. Wskazuje się na potrzebę uzupełnienia planu o zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną terenu jednostki planu z dróg nie znajdujących się w obrębie opracowania niniejszego planu.		C013UC	w całości		w całości		8.6

* numery w kolumnie "uwagi", odnoszą się do dokumentu "Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag..."

- **załączniki** - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

Załącznik nr 3b
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006 r.

UZASADNIENIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU ZMIANY PLANU (FRAGMENT JEDNOSTKI BILANSOWEJ CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C70)

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rady Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag - załącznik nr 3a wraz z niniejszym uzasadnieniem.

1. Kwalifikacja i sposób rozpatrywania uwag

1.1 - Za uwagi do projektu planu uznano dokumenty dotyczące postulowanych zmian w projekcie planu miejscowego, które wpłynęły do tutejszego Urzędu Miasta w ciągu 14 dni od dnia 12.05.2006 r. - to jest od pierwszego dnia po upływie terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - do 25 maja 2006 r., przy czym decydowała data stempla pocztowego dla uwag przesłanych za pośrednictwem poczty.

1.2 - Oznaczenia symboliczne występujące w kolumnach: ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy, uwaga uwzględniona i uwaga nieuwzględniona - są zgodne z użytymi w części graficznej
i tekstowej projektu planu oraz wskazanymi do stosowania przez wyżej powołane Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznaczają odpowiednio:

C011UC - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

C012ZP, C016ZP - Tereny zieleni urządzonej.

C015U - Teren usług.

C008KDL, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ - Tereny dróg publicznych.

1.3 - Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania uwag:

a. cel i przedmiot planu (tu: warunki wprowadzenia usług z dopuszczeniem handlu w obiektach o powierzchni sali sprzedaży przekraczającej 2000 m^2),
b. zgodność z ogólnymi zasadami kształtowania rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych,
c. minimalizowanie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy stanem istniejącym a postulowanym,
d. wyważona ocena możliwych skutków finansowych decyzji planistycznych w aspekcie oczekiwanych efektów przestrzennych i funkcjonalnych,
e. ochrona możliwych do zachowania wartości przyrodniczych.

2. Dane ogólne i ocena wniosków:

2.1 - Do projektu planu wpłynęło sześć uwag.

Uwaga pierwsza dotycząca ochrony istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych w obrębie opracowania, zawierająca 3 odrębne postulaty.

Uwaga druga dotycząca zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w jednostkach planu oznaczonych jako C011UC oraz C018UC, zawierająca 17 postulatów.

Uwaga trzecia w sprawie obniżenia stawki opłaty planistycznej.

Uwaga czwarta, piąta i szósta w sprawie braku akceptacji dla ustaleń planu dopuszczających przeznaczenie terenów dla lokalizacji m.in. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2.2 Przedmiotem zmiany planu miejscowego było określenie warunków realizacji zabudowy pełniącej funkcje ogólnomiejskie na terenie objętym planem, przy założeniu wykształcenia obszaru o charakterze centrum dla miasta oraz efektywnego wykorzystania terenu.

2.3 Zgodnie z poniższymi, szczegółowymi uzasadnieniami rozstrzygnięcia wniesionych uwag nie nastąpiło przekroczenie kompetencji sporządzającego projekt planu miejscowego i nie występują przypadki naruszenia przepisów odrębnych.

3. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 1 zarejestrowanej dnia 22.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35, 40-543 Katowice	obszar planu pomiędzy ulicami : Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską	**C011UC**	w części	w części
2			**C011UC**	-	w całości
3			**C011UC C012ZP C016ZP**	w części	w części

- zagospodarowanie terenu:

Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem zadrzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

3.1. Postulat 1

- treść uwagi:

Zachowanie wąwozu porośniętego starodrzewem dębowym zlokalizowanego w środkowej części obszaru pomiędzy - ul. Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską jako osi zielonej tego terenu,

- obecne zagospodarowanie terenu:

W obrębie terenu, którego dotyczy postulat istnieją dwa wąwozy porośnięte zielenią nieurządzoną, przy czym żaden z nich nie jest położony w centralnej części obszaru w kwartale ulic Północnej, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawskiej.

- Wąwóz położony w obrębie działki nr 425/73, jak wykazała inwentaryzacja zieleni dla tego terenu, porośnięty jest zielenią niską i pojedynczymi kilku- i kilkunastoletnimi drzewami, w tym dębami. W obrębie samego wąwozu nie stwierdzono starodrzewu dębowego, natomiast na obrzeżu wąwozu na działkach nr 425/35, 425/40 i 425/41 znajdują się dęby wymagające objęcia ochroną.
- Wąwóz położony na granicy działek nr 425/35 i 425/38, jak wykazała inwentaryzacja zieleni dla tego terenu, porośnięty jest starodrzewem, w tym dębami. Zdecydowana większość dębów porasta dolną część wąwozu w okolicy skrzyżowania ulic Warszawskiej i Północnej.

- inne uwarunkowania:

Ustalenia Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005z dnia 24 lutego 2005 r. nie wskazują w obszarze objętym zmianą planu terenów zieleni wymagających ochrony i zachowania.

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) wskazują:

- Wąwóz położony w obrębie działki nr 425/73 oznaczono jako tereny zieleni.
- Wąwóz położony na granicy działek nr 425/35 i 425/38 oznaczony jako obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze w obrębie terenów przeznaczonych dla realizacji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części.

Planowanie przestrzenne wymaga zachowania pewnej elementarnej konsekwencji i odbywa się w miejscu i w czasie o określonych uwarunkowaniach ekonomicznych i prawnych. Właściwie w każdym przypadku wymaga dokonania swoistego bilansu zysków i strat. Przedmiotem planu jest określenie warunków, pod którymi w kwartale ulic Warszawskiej - Północnej - Sybiraków - Porozumień Jastrzębskich można zrealizować centrum usługowe. Z punktu widzenia Miasta zysk polega na możliwości realizacji współczesnego, wielobranżowego centrum usługowego,

którego lokalizacja jest szansą na wytworzenie zalążka centrum miasta. Stratą jest zredukowanie lokalnego ekosystemu do niewielkich enklaw zachowanej zieleni o najwyższych wartościach przyrodniczych. Uznano, że w tym przypadku zyski przeważają nad stratami. Prace nad projektem planu prowadzone były z uwzględnieniem możliwie maksymalnej ochrony istniejących wartościowych elementów przyrody, jednak ze względu na przewidywany sposób zagospodarowania (lokalizacja wielkokubaturowego centrum handlowo-usługowego) niemożliwe stało się zachowanie wąwozów w naturalnej formie.

Uwzględniona w części.

Pomimo tego, że nie udało się zachować wąwozów wybrano obszary wymagające zachowania i ochrony poprzez zapisy planu. Tereny te wydzielono jako jednostki planu oznaczone C012ZP oraz C016ZP o łącznej powierzchni 6680m^2 dla ochrony istniejących starodrzewów dębowych. Dzięki zachowaniu tych dwóch terenów zieleni ochronione zostanie 80-90% wiekowych dębów w obrębie terenu opracowania.

Ponadto:

Wprowadzono w § 8 zapisy chroniące wartościowe obiekty poza obszarem zieleni urządzonej:

- *Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie*
  z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.
- *Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone w ust.9.*
- *W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu),*
  - *Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów w nich występujących,*
  - *nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,*
  - *zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew,*
  - *zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.*

Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnych dla terenów zabudowy na poziomie 15-30%.

3.2. Postulat 2

- treść uwagi:

Zagospodarowanie naturalnych wysięków wód zlokalizowanych od strony ul. Północnej w kierunku niewielkich oczek wodnych,

- obecne zagospodarowanie terenu:

Teren objęty postulatem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną z dominującą olszyną oraz roślinnością szuwarową. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

W obowiązującym planie teren został określony jako: częściowo teren dla usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności, częściowo teren infrastruktury komunalnej obsługi komunikacji: parkingi, stacje paliw oraz częściowo jako tereny dróg. Teren stanowi własność osób fizycznych.

Studium nie wskazuje na tym terenie elementów przyrody wymagających ochrony.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Inwentaryzacja terenu nie wykazała żadnych wartościowych zbiorników czy oczek wodnych, natomiast wysięki nie stanowią argumentu dla narzucenia właścicielom terenu wymogu tworzenia na tym obszarze oczek wodnych (brak podstaw prawnych dla proponowania takiego przeznaczenia). Jednocześnie takiej możliwości potencjalnym inwestorom się nie ogranicza, szczególnie, że wymaga się na tym terenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 15% powierzchni nieruchomości. Ponadto tereny te są w obowiązującym planie terenami zabudowy i zmiana przeznaczenia w kierunku zieleni i wód wiązałaby się z wypłatami

przez Miasto odszkodowań właścicielom terenów w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.

3.3. Postulat 3

- **treść uwagi**:
  Zachowanie występujących na tym obszarze wiekowych okazów drzew jako elementów zieleni urządzonej, która powinna mieć znaczący udział w zagospodarowywanej powierzchni, tak aby zachować jej biologiczną czynność.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**
  Nieuwzględniona w części - rozstrzygnięcie jak w pkt 3.1.

4. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 2 zarejestrowanej dnia 22.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Piotr Słupek Rząska, ul. Akacjowa 14, 30-199 Kraków	cały obszar planu	**tereny zabudowy C011UC C013UC C014UC C015U C018UC**	w całości	-
2				w całości	-
3				w części	w części
4				w całości	-
5			**C011UC**	-	w całości
6			**C011UC**	-	w całości
7			**C011UC**	w części	w części
8			**C011UC**	-	w całości
9			**C011UC**	w części	w części
10			**C011UC**	-	w całości
11			**C011UC**	w części	w części
12			**C011UC**	w całości	-
13			**C018UC**	w całości	-
14			**C018UC**	w całości	-
15			**C018UC**	w części	w części
16			**C008KDL C009KDZ C010KDZ C020KDZ**	w części	w części
17			**C010KDZ**	w części	w części

- **obecne zagospodarowanie terenu**:

  Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem zadrzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

  Ustalenia Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005z dnia 24 lutego 2005 r. określają całość obszaru objętego wnioskiem jako:

  Tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (pkt 2.2.3. studium):

  – *pomiędzy ul. Warszawską, Aleją Piłsudskiego i Porozumień Jastrzębskich, pow. 7,2 ha (oznaczony jako UC1),*

- *pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (oznaczony jako UC2),*
- *Podstawowe ustalenia dla powyższych terenów:*
  - *określa się tereny zabudowane i dotychczas niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę o funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, w tym istniejące i potencjalnie możliwe do lokalizacji ze względu na sprzyjające uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne handlowe obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, z wyjątkiem usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku studium symbolem UC lub UCp, wymienione w pkt 2);*
  - *przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym zakresie działalności usługowych: handlu, gastronomii, hotelarstwa, kultury i sportu, bankowości, administracji oraz innych działalności biurowych, występujących w formie usług wyspecjalizowanych lub wieloprofilowych, w tym możliwość lokalizacji usług handlu realizowanych w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;*
  - *wskaźniki urbanistyczne:*
  - *powierzchnia zabudowana - nie więcej niż 60% powierzchni działki lub terenu,*
  - *powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu,*
  - *intensywność zabudowy - nie więcej niż 2,00,*
  - *wysokość zabudowy – istniejącej: dopuszczalna nadbudowa o 2 kondygnacje, projektowanej: obiekty halowe do 3 kondygnacji, biura, hotele, banki – budynki średniowysokie (do 9 kondygnacji), obiekty unikatowe (hale widowiskowe, sportowe, multicentra itp.) – wysokości nie określa się,*
  - *minimalna powierzchnia działki - powinna co najmniej zapewniać zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także zbilansowanie w jej obrębie potrzeb parkingowych.*

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) określają teren jako:

tereny dla usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego

- *Tereny centrum z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla usług ogólnomiejskich oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych.*
- *Dopuszcza się możliwość lokalizowania nieuciążliwych miejsc pracy o charakterze produkcyjnym.*
- *Zakaz trasowania tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.*
- *Dopuszcza się możliwość realizowania obiektów kubaturowych o wysokości zabudowy nie niższej niż 6m, przy intensywności zabudowy min. 0,5 jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 2000m^2.*
- *Dopuszcza się możliwość urządzania tymczasowych parkingów na gruncie utwardzonym z płyt wielootworowych na lekkiej podbudowie piaskowej.*
  - *minimalna intensywność zabudowy 2.0*
  - *minimalna wysokość zabudowy 12m*
  - *dopuszczalne zabudowanie terenu 100% z zastrzeżeniem punktu xx ustaleń ogólnych*
  - *min/max % powierzchni usługowej 25/100%*
  - *min/max % powierzchni mieszkaniowej 0/75%*

tereny zieleni

- *Tereny przeznaczone dla realizacji ogólnodostępnych parków i skwerów.*
- *dopuszcza się możliwość wznoszenia obiektów budowlanych służących funkcji podstawowej strefy z warunkiem realizowania dachów zielonych na min. 60% pow. zabudowy (należy nałożyć szczególny nacisk na egzekwowanie ładu przestrzennego w myśl przepisu Art.4 Prawa budowlanego)*
  - *minimalna wysokość zabudowy 7m*

- *dopuszczalna zabudowa obszaru strefy 5%*
- *min/max % powierzchni usługowej 25/100%*
- *min/max % powierzchni mieszkaniowej 0/75%*

- *Dopuszcza się możliwość realizowania ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, a także innych urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu pieszego i rowerowego.*
- *Całość strefy zieleni przeznaczona jest na cele publiczne.*
- *Dopuszcza się możliwość trasowania kolektora zbiorczego sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze względu na szczególne ukształtowanie terenu zaleca się realizację kolektora kanalizacji deszczowej w formie powierzchniowego cieku wodnego.*
- *Do czasu urządzenia parków, skwerów i zieleńców ogólnomiejskich możliwe (tymczasowe) dotychczasowe użytkowanie.*

tereny komunikacji

- *Drogi i ulice (adaptowane i przeznaczone do modernizacji) i projektowane*
- *Sieci uzbrojenia terenu oraz obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z uzbrojeniem terenu.*
- *Dopuszcza się możliwość realizowania urządzeń i obiektów związanych bezpośrednio z funkcją komunikacji np. przystanki komunikacji publicznej stacje paliw i parkingi dla terenów oznaczonych kolorem czarnym na załączonym rysunku.*
- *Dopuszcza się możliwość realizowania urządzeń i obiektów związanych z funkcją uzbrojenia terenu lecz nie kolidujących z wymogami komunikacji.*
- *Całość terenów strefy infrastruktury komunalnej przeznaczona jest na cele publiczne.*
- *Strefa przeznaczona dla sieci uzbrojenia, które należy trasować pod ziemią, przy max oszczędności terenu zgodnie z odpowiednimi przepisami normatywnymi.*
- *Możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych rekreacyjno-widowiskowych jak np.: wesołe miasteczko, cyrk itp. na terenach oznaczonych kolorem czarnym na załączonym rysunku.*

4.1. Postulat 1

- treść uwagi:

Wnioskuję zmianę dopuszczalnej wysokości konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych z 20 na 29m. Zapis tekstu planu: Rozdział 2, §11, ust.1, pkt 4:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Zróżnicowanie terenu w obrębie jednostek planistycznych C011UC i C018UC wynosi około 18 m; teren opada od najwyższego miejsca - rondo u zbiegu al. Piłsudskiego i Sybiraków do najniższego u zbiegu ulic Warszawskiej i Północnej. Po zniwelowaniu terenu po średniej rzędnej, rzędna ta będzie około 9 m poniżej ronda, zatem 9 m należałoby dodać.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Uwzględniona w całości:

Brak przeciwwskazań dla uwzględnienia uwagi – dopuszcza się wysokość maksymalną nie przekraczającą wysokości budynków zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanych na terenach bezpośrednio przyległych.

Zapis planu rozdział 2, §11, ust.1, pkt 4: przyjmuje brzmienie: *Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację*
o wysokości nie przekraczającej 32m,

4.2. Postulat 2

- treść uwagi:

Wnioskuję zmianę zapisu z „Nakaz zagospodarowania zielenią wysoką..." na „Nakaz zagospodarowania zielenią, **w tym** wysoką...". Zapis tekstu planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 6:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Z powodu konieczności niwelacji terenu, na przeważającej części obwodu jednostek planistycznych C011UC i C018UC będą skarpy, na których zieleń wysoka miałaby niekorzystne warunki wzrostu.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Uwzględniona w całości:

Brak przeciwwskazań dla uwzględnienia uwagi.

Zapis planu rozdział 2, §11, ust.1, pkt 6: przyjmuje brzmienie: *Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym zielenią wysoką, pasa o szerokości min. 6m, bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ z dopuszczeniem przecięcia wjazdami,*

4.3. Postulat 3

- **treść uwagi**:

Wnioskuję zmianę zapisu na następujący „dla usług handlu - **3** miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych **na jedną zmianę**; dla usług gastronomii - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych **na jedną zmianę**. Zapis tekstu planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.b:

- **uzasadnienie składającego uwagę**:

Wnioskowana zmiana z 4 na 3 miejsca postojowe wynika z powszechnego wśród potencjalnych inwestorów przeświadczenia o przeszacowaniu w projekcie planu potrzebnej ilości miejsc postojowych. Dodanie słów "na jedną zmianę" wydaje się być oczywiste.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w części:

Uwzględnia się w części uwagę dotyczącą zmniejszenia wymagań co do ilości miejsc parkingowych wymaganych dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych. Jednak ze względu na charakter lokalizacji (strefa centrum miasta) współczynnik przyjmuje się na poziomie 3,5 miejsca postojowego na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży. Praktyka pokazuje, że ogólnodostępne i bezpłatne parkingi obiektów w strefach centralnych miast wykorzystywane są również przez osoby nie korzystające z obiektów, dla których parkingi są przeznaczone, co zwiększa rzeczywiste zapotrzebowanie obiektów na miejsca parkingowe. Na podstawie powyższego dopuszcza się zmniejszenie wymaganej ilości miejsc parkingowych jednak nie do poziomu proponowanego przez składającego uwagę.

Uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia zapisu określającego ilość parkingów dla pracowników.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.b: przyjmuje brzmienie: *dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie.*

4.4. Postulat 4

- **treść uwagi**:

Wnioskuję o dodanie po słowie „zatrudnionych" każdorazowo słów „na jedną zmianę". Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.c, lit.d, lit.h:

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.c: przyjmuje brzmienie: *dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie.*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.d: przyjmuje brzmienie: *dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.h: przyjmuje brzmienie: *dla obiektów turystyki i obiektów hotelowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,*

4.5. Postulat 5

- **treść uwagi**:
  Wnioskuję o zmianę minimalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,50 na 0,40. Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.b:

- **uzasadnienie składającego uwagę**:
  W projektowanej wersji planu, przed jego wyłożeniem, współczynnik wynosił 0,40 i był kwestionowany jako za wysoki przez wszystkich potencjalnych inwestorów. Przy realizacji obiektów kubaturowych o przeznaczeniu handlowo-usługowym na dużych powierzchniach współczynnik ten nie przekracza 0,40.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

  Nieuwzględniona w całości:

  Obszar jednostki planu oznaczonej jako C011UC ma stanowić część centrum miasta gdzie współczynniki intensywności zabudowy nie mogą przyjmować zbyt niskich wartości ze względu na wartość terenów z punktu widzenia Miasta. Tereny zainwestowane o podobnym usytuowaniu i przeznaczeniu wykazują intensywność zabudowy na poziomie 0,46-0.50 natomiast dla terenów proponowanych do zabudowy w jednostkach sąsiednich współczynniki przyjmują wartość 0,8; 0,5 i 0,4, przy czym współczynnik 0,4 obowiązuje dla terenu gdzie udział powierzchni biologicznie czynnych wynosi min 30% (w projekcie planu proponowano 40%, ale ze względu na uwagi, obniżono). Ze względu na powyższe brak zgody na obniżenie współczynnika intensywności zabudowy do proponowanego poziomu. Ponadto obowiązujący na tym terenie plan stawia znacznie wyższe wymagania co do intensywności zabudowy.

4.6. Postulat 6

- **treść uwagi**:
  Wnioskuję zapis: „Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla **pierwszego, podstawowego** zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50000m^2." Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik pierwszy:

- **uzasadnienie składającego uwagę**:
  Powierzchnia jednostki planistycznej C011UC wynosi około 80000 m^3. Nie ma zatem miejsca na kolejne, poza pierwszym, podstawowym, zamierzenie inwestycyjne obejmujące powierzchnię minimum 50000 m^3.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

  Nieuwzględniona w całości:

  Uzasadnienie składającego uwagę wynika bezpośrednio z treści uchwały i jest zgodne z zamierzeniem projektanta oraz logiką zapisu. Wprowadzenie dodatkowo zwrotu „pierwszego, podstawowego" nie zmienia, w żadnej mierze, ustaleń planu oraz nie poprawia czytelności i wprowadza dodatkowe (nie wynikające z kontekstu) niezdefiniowane określenia.

4.7. Postulat 7

- **treść uwagi**:
  Wnioskuję o zapis: „Minimalna łączna powierzchnia **całkowita** obiektów w obrębie nieruchomości lub **pierwszego, podstawowego** zamierzenia inwestycyjnego wynosi 20000m^2". Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik drugi:

- **uzasadnienie składającego uwagę**:
  Powierzchnia ścian, konstrukcji, komunikacji (schodów i wind), a jest to nawet 25% powierzchni całkowitej obiektu, dodana do powierzchni użytkowej, powodowałaby, że współczynnik intensywności wyniósłby nie 0,50, jak. w projekcie planu, lecz ponad 0,60. Wnioskowany zapis 20000 m^2 jest konsekwencją wniosku nr 5.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

  Nieuwzględniona w części:

  Obszar jednostki planu oznaczonej jako C011UC ma stanowić część centrum miasta gdzie współczynniki intensywności zabudowy nie mogą przyjmować zbyt niskich wartości ze względu na wartość terenów z punktu widzenia Miasta. Obniżenie wymaganej minimalnej powierzchni całkowitej obiektu z 25000m^2 do 20000m^2 nie pozwoli uzyskać wymaganego współczynnika intensywności zabudowy. Ze względu na powyższe brak zgody na obniżenie wymaganej dla obiektu minimalnej powierzchni całkowitej do proponowanego poziomu.

Uwzględniona w części:

Wprowadza się zamiast wymaganej powierzchni użytkowej wymaganą powierzchnię całkowitą obiektu, co w pewnym stopniu obniża wymagania dla potencjalnego inwestora. Dodatkowo wprowadza się definicję intensywności zabudowy w słowniku dla poprawienia jednoznaczności zapisów.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik drugi przyjmuje brzmienie: *Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 000m^2.*

4.8. Postulat 8

- treść uwagi:

Wnioskuję o zmianę i zapis: „Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m^2 (ograniczenie...", Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, litd, myślnik piąty:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Jeden z elementów projektu planu zdecydowanie kwestionowany przez potencjalnych inwestorów, według których na piętrze umieścić można tylko funkcję rozrywkową (kina, kręgielnię itp.) a na nią wystarcza około 2500 m^2.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości:

Utrzymuje się minimalną wymaganą powierzchnię kondygnacji niepełnej wynoszącą 5000m^2 ze względu na potrzebę wykształcenia atrakcyjnej bryły budynku (przesłonięcie sali sprzedaży wielkopowierzchniowej o wysokości większej niż standardowe galerie). Ponadto nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni o funkcjach rozrywkowych do poziomu 2500m^2 co powoduje, że kondygnacja o powierzchni 5000m^2 może zostać wykorzystana w całości na funkcje rozrywkowe, może również łączyć funkcje rozrywkowe i inne usługowe np. handlowe.

4.9. Postulat 9

- treść uwagi:

Wnioskuję o zmianę i zapis: „Maksymalny udział pojedynczej powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000 m^2) w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji...", Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik szósty:

- uzasadnienie składającego uwagę:

W przypadku umieszczenia w jednym budynku trzech sklepów o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2, takich jak hipermarket spożywczy, sklep typu „dom i ogród" oraz sklep z agd i elektroniką, bądź duży sklep sportowy, łączna ich powierzchnia mogłaby wynieść nawet ponad 30000 m^2. Wówczas, zgodnie z zapisami projektu planu galerii musiałoby być również ponad 30000 m^2, a to za dużo jak na miasto tej wielkości jak Jastrzębie Zdrój. Całkowitej - wyjaśnienie jak w uwadze nr 7 powyżej.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik szósty ma za zadanie ograniczyć ogólny udział sklepów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m^2 do maksymalnie około 50% powierzchni całego obiektu. Proponowany zapis doprowadziłby lub mógłby doprowadzić do realizacji obiektu wyłącznie ze sklepami wielkopowierzchniowymi bez udziału, pożądanych przez miasto, galerii.

Uwzględniona w części:

Poprzez obniżenie wymaganego, zgodnie z rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik siódmy, udziału powierzchni przeznaczonych na galerie handlowe i usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią do poziomu 40% powierzchni całkowitej.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik siódmy przyjmuje brzmienie: *Minimalny udział powierzchni handlowych-galerii wraz z ich zapleczami technicznymi i magazynowymi oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią w głównym obiekcie wynosi 40% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),*

Wobec powyższego zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik szósty przyjmuje brzmienie:

Maksymalny udział powierzchni powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000 m2) w głównym obiekcie wynosi 60% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów).

4.10. Postulat 10

- treść uwagi:

Wnioskuję o wykreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik siódmy: *Minimalny udział powierzchni handlowych-galerii w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),*

- uzasadnienie składającego uwagę:

Zapisy rozdziału 2, §11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik szósty powyżej wydają się wyczerpywać tę kwestię.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik siódmy jest niezbędnym uzupełnieniem § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, ze względu na potrzebę zachowania proporcji pomiędzy sklepami wielkopowierzchniowymi a galeriami handlowymi w obiekcie.

4.11. Postulat 11

- treść uwagi:

Wnioskuję o zmianę wielkości powierzchni pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią z 4000 m^2 na 2500 m^2, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik ósmy:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Wyjaśnienie jak w punkcie 8 powyżej. (Jeden z elementów projektu planu zdecydowanie kwestionowany przez potencjalnych inwestorów, według których na piętrze umieścić można tylko funkcję rozrywkową (kina, kręgielnię itp.) a na nią wystarcza około 2500 m^2.)

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części:

Nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni o funkcjach rozrywkowych do poziomu 2500m^2 ze względu na lokalizację obiektów w strefie centralnej miasta, w której dominować powinny nie tylko funkcje handlowe, ale i ogólnodostępne funkcje rekreacji, wypoczynku i kultury. Ilość powierzchni usług rekreacji, wypoczynku i kultury pozwoli wykorzystać powierzchnię wymaganej przez miasto kondygnacji niepełnej (5000m^2), której przydatność do celów handlowych kwestionował wnoszący uwagę. Ponadto w przypadku realizacji obiektu o powierzchni 40-60 tyś m^2, usługi te będą stanowić zaledwie kilka procent całkowitej powierzchni.

Uwzględniona w części:

Dopuszcza się obniżenie wymaganej powierzchni dla realizacji powyższych usług:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik ósmy przyjmuje brzmienie: *Wymagane powierzchnie pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią o powierzchni co najmniej 3500m^2,*

4.12. Postulat 12

- treść uwagi:

Wnioskuję o wprowadzenie zapisu: „Wymagana realizacja strefy dostaw wyłącznie z ul. Północnej lub/i Warszawskiej.", Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik 15:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Przypuśćmy, że w pobliżu jednostki planistycznej C012ZP znajdzie się niewielki obiekt handlowy. Przy zapisie jak w projekcje planu dla dostarczenia do niego towaru należałoby zbudować drogę od wjazdu przy ul. Północnej przez cały teren jednostki planistycznej C011UC.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit.d, myślnik piętnasty przyjmuje brzmienie: *Wymagana realizacja głównej strefy dostaw dla obiektu głównego wyłącznie z ul. Północnej. Dopuszcza się realizację dodatkowej strefy dostaw dla pozostałych obiektów lokalizowanych w obrębie jednostki planu z ul. Warszawskiej,*

4.13. Postulat 13

- treść uwagi:

Wnioskuję zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40%, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.c:

uzasadnienie składającego uwagę:

Potencjalni inwestorzy pragnęliby jednostkę planistyczną C018UC zabudować intensywniej.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.c przyjmuje brzmienie: *Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,*

4.14. Postulat 14

- treść uwagi:

Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.f:

- uzasadnienie składającego uwagę:

Potencjalni inwestorzy pragnęliby jednostkę planistyczną C018UC zabudować intensywniej.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.f przyjmuje brzmienie: *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 30%,*

4.15. Postulat 15

- treść uwagi:

Wnioskuję wykreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.i: *Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od północno-zachodniego poprzez północne do północno–wschodniego,*

- uzasadnienie składającego uwagę:

Wynika z niego, że zaplecza obiektów posadowionych na terenie jednostki C018UC zwrócone będą w stronę głównego ronda w mieście, skrzyżowania Al. Piłsudskiego i Sybiraków?

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.i nie zostanie wycofany ze względu na rolę jaką pełni we wskazaniu sposobu zagospodarowania jednostki planu względem otoczenia.

Uwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.i przyjmuje brzmienie: *Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od południowo-zachodniego poprzez południowe do południowo–wschodniego,*

4.16. Postulat 16

- treść uwagi:

Wnioskuję, aby dla jednostek planistycznych C008KDL, C009KDZ, C010KDZ oraz C020KDZ usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosiło nie mniej niż 10m, a nie jak w projekcie planu 20m (25m dla C020KDZ). Lub zapis: „Usytuowanie obiektów budowlanych wielkokobaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m...", Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.4: pkt 2, lit.b; pkt 3, lit.b; pkt.4, lit.b; pkt 7, lit.b:

- **uzasadnienie składającego uwagę**:

Dotychczasowy zapis, przy założeniu, że obwód jednostek planistycznych C011UC i C018UC wynosi około 1500m, wyłącza z jakiejkolwiek zabudowy od 2 do 3 hektarów prywatnego gruntu. Obiekt budowlany to także chodniki i ścieżki rowerowe, uwidocznione na rysunku planu bliżej niż 20m od krawędzi jezdni. Ten fragment planu wydaje się być niezrozumiały. Czy przy dotychczasowym, zapisie można postawić bliżej niż 20m od krawędzi jezdni budkę telefoniczną lub transformator?

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Uwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 2, lit.b oraz pkt 7, lit.b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m3, takich jak: np. budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 3, lit.b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m3, takich jak np. budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 25m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m3, takich jak np., budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.*

4.17. Postulat 17

- **treść uwagi**:

Wnoszę o skreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.e: *Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów.*

- **uzasadnienie składającego uwagę**:

Sprzeczne z rysunkiem projektu planu, gdzie oznaczono dopuszczalny obszar wjazdu.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.e nie zostaje skreślony ze względu na uzupełniające znaczenie dla rysunku planu,

Uwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.e zostaje skorygowany w celu zachowania spójności z rysunkiem zmiany planu i przyjmuje brzmienie: *Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów poza obszarem wyznaczonym na ten cel na rysunku zmiany planu.*

5. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi nr 3 zarejestrowanej dnia 25.05.2006 r.:

nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Damian Zimoń Arcybiskup Metropolita Katowicki	425/73	**C011UC** **C018UC** **C016ZP**	-	w całości

- **treść uwagi**:
Ustalenie zerowej stawki renty planistycznej dla nieruchomości stanowiącej własność Parafii św. Katarzyny w Jastrzębiu Zdroju.

- **obecne zagospodarowanie terenu**:
Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem zadrzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

- **inne uwarunkowania:**

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) wskazują:

- tereny zabudowy: 1,77ha
- tereny zieleni:1,16 ha
- tereny dróg: 0,34 ha

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**
Nieuwzględniona w całości.

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania obowiązkowo wyznacza się tzw. rentę planistyczną – jednorazową opłatę.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Na podstawie prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, że wartość części gruntów położonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996 roku w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębia – Zdroju opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 14, poz. 89 z dnia 31 lipca 1996 r.) w strefie obsługi komunikacyjnej IK (około 0,344ha) oraz strefie zieleni (około 1,157ha) ulegnie wzrostowi w związku z faktem, że w obecnym projekcie planu miejscowego grunty te są przeznaczone pod zabudowę, w tym zabudowę wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.

Dla pozostałej części działki (około 1,77ha) wzrostu wartości nieruchomości nie przewiduje się. Tak więc w obszarze części działki 425/73 (o powierzchni około 1,50ha) nastąpi wzrost wartości nieruchomości na wskutek zmiany planu.

Należy podkreślić, że działka 425/73 nie jest przeznaczona pod budowę kościoła, obiektów celu publicznego, szkolnictwa itp. W związku z powyższym ustalenie stawki zerowej nie jest możliwe. Pozostały obszar położony w jednostce C011UC i C018UC jest również objęty rentą planistyczną w wysokości 30%. Zmiana renty planistycznej dotyczącej działki 425/73 musiałaby pociągnąć za sobą zmianę renty planistycznej w obrębie całego planu miejscowego, co nie znajduje w tym przypadku żadnego uzasadnienia, tym bardziej, że wnioskodawca w wyraźny sposób określił cel przeznaczenia nieruchomości – na sprzedaż.

6. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 4 zarejestrowanej dnia 25.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo – Handlowej w Jastrzębiu Zdroju ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	**C011UC C013UC C014UC C018UC**	-	w całości
2				-	w całości
3				-	w całości
4				-	w całości
5				-	w całości

6.1. Postulat 1

- treść uwagi:

Sprzeciw dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w obszarze C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ze względu na istotne naruszenie zasad uczciwej konkurencji wobec drobnych przedsiębiorców.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Zapisy planu dla jednostek C011UC, C013UC, C014UC, C018UC praktycznie uniemożliwiają lokalizację typowych (w ogólnym rozumieniu) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i wynika to bezpośrednio ze szczegółowych ustaleń planu dla poszczególnych jednostek.

Lokalizacja obiektów nawet z dużym udziałem powierzchni handlowych sama w sobie nie może być naruszeniem zasad konkurencji, szczególnie że zapisy planu mają stymulować duży udział galerii handlowych i towarzyszących im funkcji takich jak rekreacja, gastronomia i inne wymieniane w szczegółowych ustaleniach planu. Ponadto, zarówno zapisy planu jak i sposób rozmieszczenia wydzielonych jednostek planu mają właśnie stymulować konkurencję a nie ją ograniczać. Zapisy planu dla wskazanych jednostek nie ograniczają wykorzystania terenów wyłącznie na cele lokalizacji WOH a wskazują jako równoprawne wykorzystanie terenów w kierunku zagospodarowania proponowanego przez Kongregację.

Sposób kształtowania cen przez podmioty gospodarcze podlega prawom rynkowym i jest regulowany oraz kontrolowany przez instytucje i organy do tego powołane. Nie jest to jednak materia planistyczna i dlatego na poziomie formułowania warunków lokalizacji nie może zostać przesądzona. Hipotezy o potencjalnych stratach jakie poniesie Miasto na skutek lokalizacji centrum usługowego wydają się niespójne metodologicznie - z szacowanego spadku ilości miejsc pracy są wyprowadzane "dokładne" kwoty - nigdzie nie jest powiedziane, że taki spadek ilości miejsc pracy musi istotnie nastąpić. Trzeba też podkreślić, że obiekty wielkopowierzchniowe obejmują zasięgiem swojego oddziaływania praktycznie całe miasto, stąd hipotetyczne straty będą takie same w przypadku każdej lokalizacji.

6.2. Postulat 2

- treść uwagi:

Brak zgodności ze strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010 roku - aktualizacja do 2015 roku – ukształtowanie centralnej części Miasta w tym centrum usługowo-administracyjnego.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń planu i wskazuje, że Autor uwagi nie zapoznał się z treścią projektu planu miejscowego.

Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego

zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług. Zakres przeznaczenia terenu tworzy warunki sprzyjające do ukształtowania centralnej części Miasta i jest zgodny z obowiązującą Strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010r. Aktualizacja do 2015r. przyjęta uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXX/638/2005 z dnia 23 marca 2005r. jak i z obowiązującą Aktualizacją Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętą uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005r.

Miasto, ze względu na brak możliwości finansowych i potrzeb w zakresie lokalizacji obiektów administracji, nie podejmuje się realizacji „Centrum" na gruntach nie stanowiących własności gminy, pozostawiając decyzję co do sposobu zagospodarowania tych terenów inwestorom prywatnym (również drobnym), w granicach i na zasadach określonych przez Miasto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.3. Postulat 3

- treść uwagi:

Teren winien być przeznaczony na ukształtowanie pełnowartościowego centrum z zachowaniem walorów przyrodniczych, które dwukrotnie zostały zidentyfikowane przez Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie dotyczące walorów przyrodniczych znajduje się w rozstrzygnięciu uwagi Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska w pkt.3.1, 3.2, 3.3. niniejszego załącznika.

Uzasadnienie dotyczące ukształtowania pełnowartościowego centrum znajduje się w pkt 6.2 niniejszego załącznika.

6.4. Postulat 4

- treść uwagi:

Brak zapewnienia właściwego środowiska, wolnego od wszelkich szkodliwych czynników dla mieszkańców okolicznych osiedli.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Teren stanowiący „Centrum" bez względu na charakter proponowanej zabudowy jest już i pozostanie terenem o wysokiej zawartości niekorzystnych czynników takich jak hałas czy zanieczyszczenie powietrza. Lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy mającej wytworzyć centrum usługowo – administracyjne miasta skutkować będzie wzrostem uciążliwości dla okolicznych terenów mieszkaniowych.

Projekt planu miejscowego stara się minimalizować oddziaływania poprzez np.: nieprzekraczalne linie zabudowy szczegółowo określone w teście planu wynoszące 20 i 25 metrów i dodatkowo przedstawione na rysunku planu miejscowego i pasy zieleni wymagane na granicach jednostek planu.

Minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od fasad wielorodzinnych budynków mieszkalnych wynoszą: dla zabudowy zlokalizowanej na południe od Alei Piłsudskiego ok. 140m, dla zabudowy zlokalizowanej na wschód od ulicy Sybiraków ok. 85 m, dla zabudowy zlokalizowanej na zachód od ulicy Warszawskiej ok.80m (odległość liczona pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a dawnym salonem samochodowym).

W każdym z tych przypadków odległość ta jest zdecydowanie większa aniżeli wielkości wynikające z istniejącej zabudowy handlowej przy ulicy Mazowieckiej, która wynosi ok. 35m.

6.5. Postulat 5

- treść uwagi:

postulat zmiany lokalizacji handlowego obiektu wielkopowierzchniowego na miejsce bardziej stosowne określone w uchwale Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Postulat lokalizacji hipermarketu w "miejscu bardziej stosownym" nie dotyczy obszaru rozpatrywanego planu i dlatego nie może być w procedurze jego sporządzania rozstrzygnięty.

Ponadto uchwała Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o symbolu roboczym C63 dotycząca między innymi możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ulicy Wodzisławskiej w Jastrzębiu Zdroju (dawne Szyby Trzecie) nadal obowiązuje. W obszarze tym możliwa jest lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Niestety zainteresowanie tym obszarem ze strony inwestorów jest minimalne. Do chwili obecnej nie rozpoczęto żadnej procedury zmierzającej do wszczęcia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę mimo informacji o możliwości lokalizacji tego typu obiektu oraz działań promocyjnych ze strony zarówno Miasta jak i właściciela terenu.

7. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 5 zarejestrowanej dnia 29.05.2006 r.

(data stempla pocztowego 25.05.2006r.) :

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Stowarzyszenie Zieloni Oddział Terenowy w Zabrzu ul. Wolności 293	cały obszar planu	**C011UC C013UC C014UC C018UC**	-	w całości
2				-	w całości
3				-	w całości
4				-	w całości

7.1. Postulat 1

- treść uwagi:

Niedopuszczalny i unikalny w skali kraju plan ogromnego skoncentrowania w jednym miejscu hipermarketów.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Plan miejscowy dopuszcza możliwość budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Za wielkopowierzchniowy obiekt handlowy uważany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 co oznacza, że nie każdy wielkopowierzchniowy obiekt handlowy musi być hipermarketem. Przykładem mogą być galerie handlowe znajdujące się w jednym obiekcie lub też łańcuchy sklepów specjalistycznych znajdujących się w jednym obiekcie albo supersam. W zachodniej literaturze za hipermarket uważany jest obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 10.000m^2.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada nie tylko budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych czy hipermarketów. W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń. Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług.

Ponadto zapisy planu dla jednostek C011UC, C013UC, C014UC, C018UC praktycznie uniemożliwiają lokalizację typowych (w ogólnym rozumieniu) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – hipermarketów a wynika to bezpośrednio ze szczegółowych ustaleń planu dla poszczególnych jednostek. Zapisy planu preferują obiekty wielofunkcyjne, więcej niż jednokondygnacyjne o stosunkowo wysokim współczynniku zabudowy o powierzchni zabudowy od kilkuset metrów kwadratowych.

7.2. Postulat 2

- **treść uwagi**:

Degradacja terenów sąsiadujących z powstałym handlowym molochem.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w całości.

Nie wydaje się aby mogła nastąpić degradacja sąsiadujących terenów związana z realizacją zabudowy w obrębie obszaru planu biorąc pod uwagę ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów.

Degradacja z pewnością dotknie terenu przeznaczonego na cele zabudowy w planie, jednak zgodnie z planem obowiązującym teren ten jest już terenem zabudowy o wysokiej intensywności zabudowy z niewielką ilością zachowywanej zieleni. Zmiana przeznaczenia na cele zapisane w niniejszym planie może, ale nie musi, prowadzić do większych niwelacji terenu co w efekcie wywoła większą degradację istniejącej zieleni. Biorąc pod uwagę duży udział zieleni w terenach sąsiednich zdecydowano o intensywniejszym wykorzystaniu terenu.

Dla minimalizacji negatywnych skutków przekształcenia terenu wprowadzono w tekście planu szereg obostrzeń dotyczących: wymaganych powierzchni biologicznie czynnych, wykształcenia pasów zieleni o szerokości min. 6m bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ, wskazano tereny zieleni chronionej z zakazem zabudowy (patrz rysunek zmiany planu) z bezwzględnym nakazem zachowania drzew o obwodzie powyżej 100cm (mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu) i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania. Wskazano także na wymóg realizacji zewnętrznych powierzchni parkingowych przy udziale roślinności wysokiej - drzew na szczegółowo określonych zasadach (co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych, Minimalna wysokość drzewa podczas nasadzania wynosi 2m., Docelowa wymagana wysokość drzew to min, 4m, Wymagane zbliżone do równomiernego rozmieszczenie drzew na powierzchni parkingu, dla układu z pojedynczymi drzewami maksymalna odległość drzew wynosi 16m, dla układu z grupami drzew maksymalna odległość drzew wynosi 32m a ilość drzew w grupie wynosi nie mniej niż ilość stanowisk podzielona przez 8, przypadających na jedna grupę.

7.3. Postulat 3

- **treść uwagi**:

Brak w zapisach projektu planu jakiegokolwiek odniesienia nawet jednego zdania do obecnego stanu zagospodarowania przedmiotowych terenów.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w całości.

Nadrzędnym celem projektu planu miejscowego jest wskazanie przyszłego przeznaczenia terenu biorąc pod uwagę również stan obecny a nie informowanie o tym jaki jest stan istniejący (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien zawierać treści informacyjnych nie będących ustaleniami). Projekt planu zagospodarowania winien być redagowany zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz.908) w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587).

Niezależnie od projektu planu miejscowego sporządzono materiały wejściowe, w tym szereg analiz stanu istniejącego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w biuletynie informacji publicznej udostępniony został projekt planu miejscowego oraz prognoza.

7.4. Postulat 4

- **treść uwagi**:

Niedopuszczalne zminimalizowanie powierzchni biologicznie czynnej.

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w całości.

Zapisy planu określają minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zabudowy w ilości w 10-30%, co nie jest wartością zaniżoną biorąc pod uwagę planowanie przeznaczenie terenów (tereny usług) i strefę miasta (centrum). Ponadto przepisy odrębne nie definiują

minimalnej ilości powierzchni biologicznie czynnej dla terenów usługowych więc określenie jej ilości należy do sporządzającego plan i zależy od specyfiki terenu i planowanego przeznaczenia. W przypadku terenów objętych planem uznano, że narzucenie zbyt dużych ilości terenów zieleni znacznie utrudni intensywne wykorzystanie terenów objętym planem oraz będzie odstraszać ewentualnych inwestorów.
Zagadnienie dotyczące zieleni zawiera uzasadnienie w pkt 7.2 niniejszego załącznika.

8. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z u wagi nr 6 zarejestrowanej dnia 29.05.2006 r.

(data stempla pocztowego 25.05.2005r.):

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz M. Wójtowicz i Wspólnicy ul. Kościuszki 44/7 40-048 Katowice	cały obszar planu		-	w całości
2			**C011UC**	-	w całości
3				-	w całości
4				-	w całości
5				w części	w części
6			**C013UC**	w całości	-

8.1. Postulat 1

- treść uwagi:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości abstrahuje od obecnie trwających procedur zmierzających do budowy obiektów handlowych.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Kancelaria Radców Prawnych działająca w imieniu grupy inwestycyjnej „ Galeria Sp z.o.o zwróciła uwagę, że plan zagospodarowania przestrzennego realizowany jest w oderwaniu od istniejących procedur w tym realizacji budowy galerii w Jastrzębiu Zdroju. Wstępny projekt budowy galerii na działce 425/24 był przedstawiany w Urzędzie Miasta (każdorazowo była to całkowicie inna koncepcja o innej powierzchni użytkowej, innej powierzchni sprzedaży, innej liczbie kondygnacji i miejsc parkingowych) a następnie w miesiącu marcu 2006 roku firma projektowa „Omega" działając w imieniu właściciela nieruchomości zwróciła się do Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój z zapytaniem dotyczącym koncepcji architektonicznej obiektu. Do chwili obecnej inwestor nie wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jak i decyzji środowiskowych co oznacza, że projekt jest we wstępnej fazie projektowej.

Prace nad planem miejscowym C70 rozpoczęto w 2004 roku, a w 2005 i 2006 roku projekt planu miejscowego zgodnie z terminami i procedurami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był poddany uzgodnieniom wewnętrznym, uzgodnieniem zewnętrznym, wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z debatą publiczną. Treści projektu planu miejscowego nie można w dowolny sposób zmieniać tak aby był zgodny ze zmieniającymi się zamierzeniami inwestycyjnymi inwestora (tak jak to sugeruje kancelaria prawna) gdyż działania te są niezgodne z prawem. W przypadku uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę niewątpliwie zasadnym byłoby przeanalizowanie treści decyzji, zatwierdzonego projektu oraz treści planu miejscowego. Taka decyzja nie została jednak nigdy wydana.

8.2. Postulat 2

- treść uwagi:

Propozycja ograniczenia wielkości galerii handlowej w jednostce C011UC do 2000m^2.

- uzasadnienie składającego uwagę:

Decyzja inwestycyjna Grupy inwestycyjnej „GALERIA" poparta została gruntowną analizą rynku, której efektem jest „Studium wykonalności planowanego centrum handlowego w Jastrzębiu Zdroju" opracowane przez firmę Ernst &Young w grudniu ubiegłego roku ... Wnioski do jakich

doszła firma Ernest & Young to przede wszystkim stwierdzenie, że w centrum Miasta Jastrzębie Zdrój jest miejsce na galerię handlową średniej wielkości tj. znacznie poniżej 10000m^2 powierzchni handlowej..... Stąd rozwiązaniem byłoby ograniczonej wielkości galerii handlowej w jednostce C011 UC do 2000 metrów kwadratowych.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Powierzchnia galerii handlowych nie może stać się w planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotem reglamentacji tj. w jednym kwartale dać możliwość budowy galerii handlowej o powierzchni około 10.000m^2, a w drugim kilkunastokrotnie większym obszarze ograniczyć wielkość galerii handlowych do wielkości 2000m^2. W obszarze C011UC zastosowano kilka współczynników, które obligują inwestora do wybudowania co najmniej 10.000 metrów kwadratowych galerii. Zgodnie z zapisami zawartymi w Strategii Rozwoju Miasta a także w Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej, Północnej, Sybiraków, Alei J. Piłsudskiego powinno powstać pełnowartościowe centrum. Pełnowartościowe centrum miasta oznacza przestrzeń nie tylko przeznaczoną pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy ale i galerie handlowe oraz zieleń rekreacyjną.

8.3. Postulat 3

- treść uwagi:

Projekt obecnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonego i uchwalonego przez Radę Gminy kilka lat temu.

- uzasadnienie składającego uwagę:

Należy mieć na uwadze, iż studium – jako „ punkt wyjściowy " tworzenia planu zagospodarowania – jest podstawowym dokumentem służącym określeniu bieżącej i przyszłej polityki przestrzennej gminy. Z tego też względu winno ono uwzględniać jak najbardziej aktualną sytuację społeczno-gospodarczą gminy, po to by prowadzona polityka przestrzenna, bardzo istotna z punktu widzenia dalszego rozwoju gospodarczego, była przystosowana do panujących i nowo powstających warunków.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało po raz pierwszy opracowane i uchwalone pod koniec 1999 roku ale było aktualizowane i przyjęte uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 24 lutego 2005 roku. Jest to więc dokument w pełni odpowiadający istniejącym przepisom zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy nadmienić, że prace nad studium rozpoczęto w drugiej połowie 2004 roku oraz, że dokument ten służył za podstawę opracowania przy sporządzaniu analiz przez firmę Ernest & Young.

Również w 2005r. zaktualizowano strategię rozwoju miasta. Oba te dokumenty strategiczne dla rozwoju i przyszłości miasta były opracowywane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym w płaszczyźnie społeczno – gospodarczej.

8.4. Postulat 4

- treść uwagi:

Należałoby rozważyć przeznaczenie centrum miasta do zagospodarowania obiektami o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych oraz zapewniających szeroką gamę różnorodnych usług.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

Zakres planu miejscowego w sposób precyzyjny określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) jako rozporządzenie wykonawcze do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trudno zdefiniować jest w jednoznaczny sposób pojęcia obiekt o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych, tym bardziej że pojęcie to dla każdego znaczyć będzie co innego. Biorąc pod uwagę istniejące rozporządzenie obiekty można kształtować poprzez ustalenia dotyczące parametrów

i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Tym niemniej dodatkowo wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania ładu przestrzennego np: wymóg wykończenia obiektów w kolorach stonowanych, z materiałów naturalnych, dopuszcza się stosowanie kolorów nasyconych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji, zakaz stosowania listew plastikowych, blachy falistej i trapezowej w wykończeniu elewacji.

W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń. Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług.

8.5. Postulat 5

- treść uwagi:

Brak zasadności wprowadzenia kategorycznego określenia liczby miejsc postojowych dla obiektów prowadzących działalność w zakresie handlu.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164.1587) projekt planu zagospodarowania przestrzennego powinien w szczególności określać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Dlatego też zostały w sposób precyzyjny określone minimalne wskaźniki dotyczące miejsc postojowych.

Nie wprowadza się zapisów dopuszczających przyjmowanie ilości miejsc parkingowych na podstawie „wiarygodnych kalkulacji" proponowanych przez inwestora, jako niezgodne z ideą jednoznacznych i nie podlegających interpretacji zapisów planu.

Uwzględniona w części.

Obniżenia wymagań co do wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit.b: przyjmuje brzmienie: *dla usług handlu – **3,5** miejsca postojowego na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych **na jednej zmianie**,*

8.6. Postulat 6

- treść uwagi:

Wskazuje się na potrzebę uzupełnienia planu o zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną terenu jednostki planu z dróg nie znajdujących się w obrębie opracowania niniejszego planu.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:

Uwzględniona w całości.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 2, lit.k: przyjmuje brzmienie: *Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD, lub dróg klasy dojazdowej zlokalizowanych w obrębie terenów sąsiadujących od strony wschodniej, a nie objętych niniejszą zmianą planu.*

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU JEDNOSTKI BILANSOWEJ CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C70 W JASTRZĘBIU ZDROJU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Obciążenia finansowe gminy

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść Gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności rozwoju procesu inwestycyjnego. Zestawienie obciążeń finansowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj obciążenia	Zapis w projekcie planie
1	Negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	W związku ze zmianą obowiązującego przeznaczenia części terenów budowlanych na tereny zieleni właściciele powyższych gruntów mogą wystąpić o odszkodowanie w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.
2	Wykupienie nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi wykupić nieruchomości przeznaczone w projekcie planu pod poszerzenie dróg publicznych
3	Koszty budowy infrastruktury	Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego wynika z wprowadzenia programu usługowego i w tym sensie nie jest inwestycją drogową. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia
4	Koszty obsługi procesu inwestycyjnego	Koszty podziałów nieruchomości przeznaczonych pod realizację skrzyżowania ulic Porozumień Jastrzębskich i Warszawskiej. Wykonanie wycen dla ustalenia kwoty renty planistycznej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Dochody gminy

Plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody Gminy. Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj dochodu	Zapis w projekcie planie
1	Opłata jednorazowa	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości występującego w wyniku uchwalenia planu
2	Opłaty adiacenckie	Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości, podziału nieruchomości, budowy infrastruktury – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty w wysokości maksymalnie do 50% od wzrostu wartości nieruchomości – w obszarze planu nie występują.
3	Dochody związane ze: a) zbyciem gruntów gminy b) zwrotem odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	Grunty gminy przeznaczone w zmianie planu na tereny zabudowy mogą zostać zbyte przez Gminę, jednak w związku z możliwością, że grunty te zostaną zwrócone poprzednim właścicielom wpływy z tytułu zbycia mogą nie wystąpić. W takim przypadku zwrot gruntów poprzednim właścicielom wiąże się ze zwrotem dla Gminy zrewaloryzowanego odszkodowania.

4	Dochód z tytułu opłat za usuwanie drzew	Wpływy z tytułu usunięcia drzew są niemożliwe do określenia na etapie sporządzania planu przy braku szczegółowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości. Jednak w związku z tym, że takie wpływy niewątpliwie wystąpią oszacowano ich wartość na podstawie prognozowanego sposobu zagospodarowania terenów objętych opracowaniem
5	Dochody z podatku od nieruchomości	Podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
6	Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Opłaty od czynności cywilnoprawnych

3. Zestawienie kosztów i wpływów (na podstawie Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu)

Zestawienie kosztów i przychodów Gminy	przychody w [zł]	koszty w [zł]
Koszty pozyskania gruntów pod realizacje drogowe	-------	**23 000**
Koszty pozyskania gruntów pod inwestycje związane z infrastrukturą techniczną	-------	-------
Koszty obsługi geodezyjnej oraz wycen nieuchomości	-------	**10 000**
Koszty sporządzenia dokumentacji realizacyjnej	-------	-------
Koszty wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego i leśnego	-------	-------
Inne opłaty wynikające z prawa ochrony środowiska	-------	-------
Realizacja układu drogowego	-------	-------
Realizacja sieci infrastruktury technicznej	-------	-------
Opłaty adiacenckie	-------	-------
Wpływy z renty planistycznej	**184 000 - 922 000**	-------
Roszczenia w związku z obniżeniem wartości nieruchomości	-------	**225 000**
Dochody związane ze zbyciem gruntów gminnych	**484 000 - 2 127 000**	-------
Odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	-------	-------
Opłata za usunięcie drzew	**2 500 000**	-------
Przyrost podatków od nieruchomości: budynki	**4 000 000**	-------
Przyrost podatków od nieruchomości: grunty	**283 000**	-------
Inne: opłaty od czynności cywilnoprawnych-umowy sprzedaży	**100 000**	-------
Razem:	**od 7 551 000 do 9 932 000**	**258 000**
Saldo:	**od 7 293 000 do 9 674 000**	

Prognoza finansowa została sporządzona na okres pierwszych 10 lat po wejściu w życie zmiany planu, przy założeniu, że średni okres wpływu podatków z inwestycji wyniesie 4 lata.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank