UCHWAŁA Nr XXXIX / 835 / 2005

Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 15 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 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 ust. 1 niniejszej uchwały.

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH :

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE
ROZDZIAŁ 2 PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA
ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum w Jastrzębiu Zdroju o symbolu roboczym C 69, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 9,12 ha, oznaczony na rysunku planu w granicach opisanych z załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXVI / 558 / 2004 z dnia 25.11.2004 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania - to jest: od punktu 1 leżącego na przecięciu się ulicy Cieszyńskiej i Małopolskiej biegnie wzdłuż ulicy Małopolskiej w kierunku wschodnim do punktu 2 leżącego na skrzyżowaniu ulic Małopolskiej i Mazowieckiej. Z punktu 2 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy Mazowieckiej w kierunku południowym aż do punktu 3 położonego na skrzyżowaniu ulic Mazowieckiej z Podhalańską, skąd biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż ulicy Podhalańskiej do punktu 4 leżącego na skrzyżowaniu ulicy Podhalańskiej z ulicą Cieszyńską. Z punktu 4 granica biegnie wzdłuż ulicy Cieszyńskiej w kierunku północnym do punktu 1.

2. Celem planu jest ustalenie warunków wprowadzenia programu usługowego z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m2.

3. Załącznikami do uchwały są:
- **załącznik 1** - orientacja sporządzona na mapie topograficznej, wydrukowana w skali 1 : 10 000,
- **załącznik 2** - rysunek planu - sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000,
- **załącznik 3a i 3b** - 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,
- **załącznik 4a i 4b** - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem,
- **załącznik 5** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Projekt planu sporządzono w oparciu o poniższe dokumenty i opracowania zawarte w dokumentacji formalno - prawnej:
1) analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu,
2) opis stanu istniejącego, uwarunkowań i założeń programowych,

3) prognoza oddziaływania na środowisko (wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru całego miasta w ramach aktualizacji SUiKZP w roku 2005),
4) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

5. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) oznaczenia - złożone z symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb: kolejnego numeru terenu lub grupy terenów o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
3) zasięg dopuszczalnych włączeń do zewnętrznego układu drogowego,
4) pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym: zasady przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego, zalecany przebieg wewnętrznej drogi obsługującej, strefa zieleni rozdzielającej, granice obszarów i terenów górniczych KWK Jas-Mos, trasy sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych, granice działek ewidencyjnych oraz treść podkładu mapowego - mają charakter informacyjny.

§ 2

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

1) teren - elementarny fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym. Każdorazowo w ramach terenu mogą występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, ciągi piesze, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i ozdobna - o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2) parametry i wskaźniki urbanistyczne

a) powierzchnia zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej istniejącymi i planowanymi obiektami kubaturowymi łącznie, do powierzchni terenu lub działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego,

b) powierzchnia biologicznie czynna - określona jako stosunek procentowy powierzchni gruntu rodzimego i wód powierzchniowych, powiększonej o 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

c) wysokość zabudowy - to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości typowej dla danej funkcji. Dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,

d) stawka procentowa - określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od właściciela zbywanej nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) funkcje uciążliwe - to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, takich jak emisja spalin, pyłów i zanieczyszczeń, dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających. W szczególności są to funkcje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których przeprowadzone postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaże istnienie takiego wpływu.

4) przestrzeń publiczna - to ogólnodostępne tereny lub ich fragmenty, których podstawowym przeznaczeniem jest prowadzenie ruchu pieszego i kołowego, takie jak: drogi, ulice, place i przedpola obiektów kubaturowych oraz przylegające do nich tereny zieleni dekoracyjnej.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakazuje się stosowanie określonych przez ustalenia planu regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników urbanistycznych, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu otoczenia - to jest formowanie projektowanych obiektów w nawiązaniu do charakteru i skali przestrzeni miejskiej oraz występujących uwarunkowań, takich jak na przykład kierunki ulic obsługujących, czy zasięg

widoczności obiektów. Oznacza to, że w celu umożliwienia oceny relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy projektowanym obiektem a jego otoczeniem, należy w projekcie budowlanym zobrazować go na tle otoczenia co najmniej z punktu, z którego jego widok będzie reprezentatywny.

2. Realizacja obiektów budowlanych, dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania terenów i obiektów nie mogą naruszać:
1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących,
2) aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych i norm technicznych.

§ 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu zabronione jest wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych.

3. Zakazuje się realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie, stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrologiczną.

4. Nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów i parkingów. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią.

5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

6.Gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.

7. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew niekolidujących z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych. Warunki wycięcia drzew i krzewów kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi należy uzgodnić z właściwym wydziałem Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

8. Nakazuje się zlokalizowanie wskazanych w opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska stanowisk roślin chronionych w obrębie istniejących zadrzewień i ich przeniesienie w miejsce o identycznych warunkach siedliskowych przez Inwestora zainteresowanego terenem.

9. Dopuszczalne korzystanie z istniejących systemów ciepłowniczych lub alternatywnych źródeł energii. W przypadku lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw, obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 80%, spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

§ 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar planu nie obejmuje obiektów i terenów wymagających ustalenia takich zasad.

2. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenie publiczne w obszarze objętym planem, to tereny komunikacji kołowej i pieszej, zieleń dekoracyjna oraz ogólnodostępne przedpola obiektów kubaturowych.

2. Przeznaczenie podstawowe to prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów i zespołów parkingowych.

3. Dopuszczalna lokalizacja elementów małej architektury i reklam.

4. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 7
Zasady ochrony terenów i obiektów wynikające z przepisów odrębnych

1. Tereny górnicze

1) Zachodnia część obszaru objętego planem jest położona w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenu i obszaru górniczego JSW S.A. KWK "JAS-MOS". Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja.

2) Cały obszar planu objęty jest filarem ochronnym, ustanowionym dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój na III kategorię szkód górniczych decyzją OUG w Rybniku z 1973 r.

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

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie Q1% i większym, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - rejon wysokich skarp ziemnych wzdłuż ulicy Małopolskiej może być zagrożony osuwaniem się mas ziemnych w przypadku ich podcięcia przez prace budowlane. Realizacja prac ziemnych w odległości mniejszej niż 20 m od podnóża tych skarp może być prowadzona tylko na podstawie projektu budowlanego wykazującego brak takiego zagrożenia.

§ 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W obrębie terenu **U2** nakazuje się połączenie działek w ramach każdej oddzielnej inwestycji;

2. Podziały nieruchomości mające na celu wyodrębnienie terenów publicznych należy prowadzić w oparciu o linie rozgraniczające przedstawione na rysunku planu;

3. Wydzielanie działek dla poszczególnych Inwestorów pod inwestycje kubaturowe, z wyjątkiem podziałów mających na celu powiększenie sąsiednich nieruchomości, winno spełniać łącznie poniższe warunki:
   a) zakazuje się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 3 000 m2,
   b) dodatkowe drogi obsługujące należy włączać do wewnętrznej drogi obsługującej,
   c) dodatkowe drogi obsługujące nie mogą uniemożliwiać dostępu do innych działek.

§ 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U1** - stacja paliw.
   1) przeznaczenie podstawowe - usługi - obsługa komunikacji i handel wraz z dojazdami, parkingami i zielenią kompozycyjną,
   2) zagospodarowanie terenu:

a) dopuszcza się remonty i przebudowy obiektów istniejących, pod warunkiem zachowania niżej określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych,
b) obowiązują linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o drogach publicznych oraz norm określających odległości od sieci infrastruktury technicznej,
c) obsługa komunikacyjna z istniejącego wjazdu i włączenia, przy uwzględnieniu zmian wynikających z przebudowy ronda na skrzyżowaniu ulic Cieszyńskiej, Podhalańskiej, Jagiełły,
d) dopuszczalne współużytkowanie istniejącego włączenia w ul. Cieszyńską z właścicielem przylegającego terenu U2,
e) wymagane zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, obejmujące co najmniej wodę, kanalizację sanitarną, deszczową i energię elektryczną,
f) program parkingowy - jak w stanie istniejącym.

3) obiekty kubaturowe:
a) lokalizacja - na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych, zbliżenie zabudowy na odległość mniejszą niż 8,0 m od krawędzi jezdni wymaga uzgodnienia z zarządzającym drogą,
b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30%,
c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20%,
d) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja,
e) zasady formowania - artykulacja współczesna, nawiązująca do wizerunku firmy.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U2** - usługi śródmiejskie.
1) przeznaczenie:

a) podstawowe - usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim oraz lokalnym, w tym obiekty o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m2 wraz z dojazdami, parkingami, ciągami pieszymi, placami i zielenią kompozycyjną,
b) dopuszczalne - funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura i banki,
c) zakazane - funkcje uciążliwe, w tym stacje paliw.

2) zagospodarowanie terenu:

a) dostęp klientów oraz dostawa towarów powinna odbywać się z drogi wewnętrznej łączącej ulicę Podhalańską z Małopolską - na przykład tak jak pokazano w warstwie informacyjnej rysunku planu, w przypadku przyjęcia innego schematu obsługi obowiązują wskazane rejony włączeń,

b) obowiązują linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o drogach publicznych oraz norm określających odległości od sieci infrastruktury technicznej,

c) dopuszczalne wprowadzenie parkingów podziemnych wykorzystujących korzystne uformowanie terenu w granicach lokalizacji,

d) zalecane wprowadzenie strefy zieleni rozdzielającej, co najmniej o szerokości od 25m do 40m, jak pokazano na rysunku planu, w ramach tej strefy należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień,

e) program użytkowy obiektów wielkoprzestrzennych i wynikający z niego program parkingowy musi być przyjęty w taki sposób, żeby w normalnych warunkach eksploatacyjnych, w dniu roboczym, nie nastąpiło przekroczenie granicznej przepustowości skrzyżowań,

f) program parkingowy musi w granicach zamierzenia inwestycyjnego zaspakajać potrzeby klientów i zatrudnionych. Ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych wynoszący 1 stanowisko na 25m2 powierzchni sali sprzedaży i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników, o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją,

g) dopuszczalna wielkość programu parkingowego dla klientów w całym obszarze planu wynosi 1200 stanowisk przy założeniu, że zespół będzie podłączony do ulic Podhalańskiej, Małopolskiej i awaryjnie - Cieszyńskiej, średni wskaźnik napełnienia parkingów wynosi 60%, a przeciętny czas parkowania 2 godziny,

h) dopuszcza się przyjęcie odmiennej wielkości programu parkingowego, przy zachowaniu ustaleń opisanych w lit. a, jeśli specyfika planowanego programu użytkowego uzasadnia

przyjęcie innych założeń niż opisane w lit. d, e ,f - co musi zostać poparte wiarygodną kalkulacją,

i) wymagane zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, obejmujące co najmniej wodę, kanalizację sanitarną, deszczową i energię elektryczną,

3) obiekty kubaturowe:
a) dla obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m2 nakazuje się realizację programu użytkowego w formie wielkoprzestrzennej sali handlowej i towarzyszących jej galerii (o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 30% powierzchni użytkowej wielkoprzestrzennej sali handlowej),
b) lokalizacja obiektów w odległościach mniejszych niż 8 m od planowanych krawędzi jezdni wymaga uzgodnienia z zarządzającym drogą publiczną,
c) powierzchnia zabudowy - nie mniej niż 10% i nie więcej niż 80%,
d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%,
e) wysokość zabudowy:
- obiekty halowe - 1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni rzutu poziomego obiektu,
- budynki biurowe nie mniej niż 2 i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- budynki wieżowe - do 10 kondygnacji nadziemnych.
f) zasady formowania - artykulacja współczesna, nawiązująca do wizerunku firmy, zalecane stosowanie materiałów i o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym, z wyłączeniem rozwiązań opartych o pospolite blachy elewacyjne i siding winylowy.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL** - fragmenty pasów drogowych ulic Podhalańskiej, Cieszyńskiej, Małopolskiej i Mazowieckiej,
1) przeznaczenie:
a) podstawowe - komunikacja drogowa - drogi publiczne,
b) dopuszczalne - komunikacja piesza, ścieżki rowerowe, zieleń towarzysząca, elementy małej architektury;
2) zagospodarowanie terenu: dopuszczalne modernizacje istniejącego układu drogowego, zakazuje się wprowadzania zjazdów i włączeń poza rejonami wskazanymi na rysunku planu.
3) przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego obejmuje:
a) Podhalańska - ulica klasy zbiorczej, dwuprzestrzenna, po dwa pasy ruchu z zielenią rozdzielającą, w rejonie włączenia wewnętrznej drogi obsługującej dodatkowe pasy zjazdów i włączeń, wymagana korekta przebiegu przy uwzględnieniu trasy wodociągu magistralnego śred.1000 mm, linie rozgraniczające w odległości ok. 17 m od osi jezdni istniejącej - jak oznaczono na rysunku planu,

b) Cieszyńska - ulica klasy zbiorczej, jednoprzestrzenna, wymagana korekta geometrii, linie rozgraniczające w odległości około 10 m do osi jezdni istniejącej - jak oznaczono na rysunku planu,

c) Małopolska i Mazowiecka - ulice klasy lokalnej, jednoprzestrzenne, wymagana korekta geometrii, linie rozgraniczające w odległości ok. 10 m do osi jezdni istniejącej - jak oznaczono na rysunku planu,

d) rondo na skrzyżowaniu ulic Podhalańskiej i Cieszyńskiej - modyfikacja geometrii wynikająca z planowanego przekroju ulic, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej stacji paliw,

e) pozostałe skrzyżowania - modyfikacja geometrii obejmująca co najmniej wprowadzenie pasów włączeń i wyłączeń z ruchu, oraz wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulicy Podhalańskiej z Mazowiecką.

§ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Nakazuje się uzgadnianie projektów przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego z zarządzającym drogą.

2. Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego opisana w § 9 ust.3 jest spowodowana inwestycją niedrogową, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, oznacza to obowiązek jej finansowania przez Inwestorów tej inwestycji.

3. Zaleca się wprowadzenie wewnętrznej drogi obsługującej, na przykład zgodnie z zasadami pokazanymi na rysunku planu, to jest zlokalizowanej w rejonie istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej.

4. W ramach wydzielonych i przyulicznych zespołów parkingowych należy przewidywać miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, co najmniej w ilościach : do 10 stanowisk - 1 miejsce, od 10 do 50 stanowisk - 2 miejsca, od 50 do 100 - 3 miejsca parkingowe.

5. 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.

6. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych lub stref kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie dopuszcza się innych niż dotychczasowe sposobów użytkowania terenów, do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **U2** ustala się stawkę 30%,

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0 %, gdyż w związku z uchwaleniem planu nie nastąpił wzrost wartości tych nieruchomości.

§ 13

Ustalenia inne

1. W obszarze planu nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału terenów w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ponad opisane w § 8.

2. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m2 w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pokrywają się z granicami terenu U2, zasady zagospodarowania tych terenów opisano w § 9 ust. 2.

3. W obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych - stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.

ROZDZIAŁ3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

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

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank



granica obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15.12.2005r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagodpodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C 69

0 100 300 600m

opracownie: PP ARTOP, ul. Traktorzystów 33 / 40-695 Katowice
tel. (0...32) 20 29 985 e-mail ppartop@xl.wp.pl

Sesja Rady Miasta Jastrzębie Zdrój - grudzień 2005 r.
skala 1 : 10 000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15.12.2005r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
inż. Wojciech Flank

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C69

20 0 50 100 m

SESJA RADY MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ - XII.2005r
skala 1 : 2 000

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objetego planem miejscowym
- 1,2,3,4 — punkty charakterystyczne granicy planu opisane w uchwale RM XXVI/558/2004
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- zasięg dopuszczalnych, pojedynczych włączeń do zewnętrznego układu drogowego
- U1 — usługi - stacja paliw
- U2 — usługi z dopuszczeniem handlu wielkoprzestrzennego o pow. sali sprzedaży powyżej 2 000 m2
- KD.. — drogi publiczne w klasach: Z - zbiorcza / L - lokalna

ELEMENTY INFORMACYJNE

- zalecane zasady przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego
- zalecany przebieg wewnętrznej drogi obsługującej z kierunkami obsługi zespołów usługowych
- zalecana strefa zieleni rozdzielającej
- zalecane pozostawienie szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych
- granice działek ewidencyjnych
- granice terenu i obszaru górniczego KWK Jas - Mos

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- w — wodociągi
- kd — kanalizacja sanitarna
- ks — kanalizacja deszczowa
- e — elektroenergetyka linie 20 kV i 1 kV linie napowietrzne / kablowe
- stacja trafo Poligon Domino nie będąca własnością GZE SA

opracowanie:
PP ARTOP, ul. Traktorzystów 33 / 40-695 Katowice
tel. (0...32) 20 29 985 / e-mail: ppartop@xl.wp.pl

Załącznik nr 3a
do Uchwały Nr XXXIX/835/2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia15 grudnia 2005 r.

Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 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 XXVI / 558 / 2004 z dnia 25.11.2004 r. o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze "Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój" przyjętą uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005 r.

Celem niniejszego "Stwierdzenia zgodności.." jest wykazanie braku konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nadrzędnym w sensie hierarchii opracowań planistycznych dokumentem, jakim w skali miasta jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 strona 49). 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;
.....
3) zmierzać się będzie do racjonalnego i efektywnego zagospodarowania na cele usługowo – produkcyjne terenów poprzemysłowych oraz terenów dotychczas niezabudowanych, położonych wzdłuż planowanych dróg o znaczeniu regionalnym oraz do rewitalizacji wszystkich wymagających takich działań zespołów zabudowy mieszkaniowej;
.....

2. Ustalenia szczegółowe - Tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (część 2, podrozdział 2.2.3, str. 54 - 55) :

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),
  - pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (UC2), w rejonie skrzyżowania ul. Arki Bożka z Aleją Piłsudskiego, pow. 5,1 ha (UC3),
  - na zachód od skrzyżowania Alei Piłsudskiego z ul. Warszawską, pow. 2,8 ha (UC4),
  - w rejonie DH Domus przy Alei Piłsudskiego, pow. 1,6 ha (UC5),

- rejon pawilonów handlowych przy ul. Mazowieckiej, pow. 2 ha (UC6),
- targowisko miejskie przy ul. Arki Bożka – Podhalańskiej, pow. 2,1 ha (UC7),
- **pomiędzy ul. Cieszyńską, Podhalańską, Mazowiecką i Małopolską, pow. 7,6 ha (UC8),**
- wschodnia część byłej KWK Moszczenica, na północ od ciepłowni Moszczenica przy ul. Armii Krajowej, pow. 5,8 ha (UC9),
- zachodnia część byłej KWK Moszczenica, na zachód od GPZ Moszczenica, pow. 5,6 ha (UC10),
- rejon skrzyżowania ul. Kusocińskiego – Alei Jana Pawła II, pow. 1,1 ha (UC11),
- rejon skrzyżowania ul. Czecha, Jagiełły i Kusocińskiego, pow. 0,8 ha (UC12),
- na wschód od Woj. Szpitala Specjalistycznego Nr 2 przy Alei Jana Pawła II, pow. 2,4 ha (UC13), przy ul. Wodzisławskiej, pow. 22,7 ha (UC14);

...

3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza studium (rozdział 3, str. 68) :

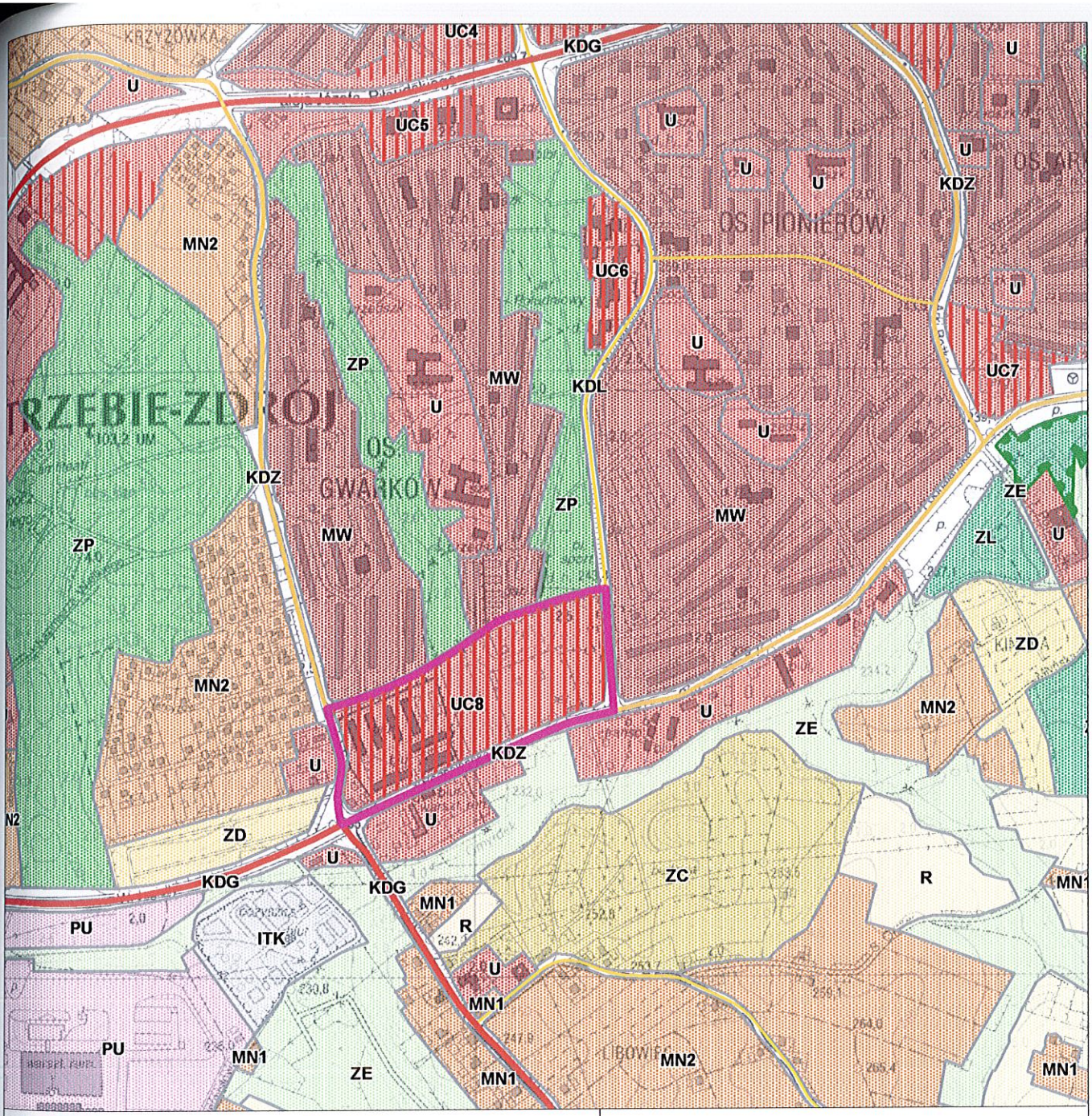
"Studium określa, stanowiącą obligatoryjny element tego dokumentu planistycznego, politykę przestrzenną w zakresie rozmieszczenia w obszarze miasta terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wskazując tereny istniejących obiektów handlowych wielkopowierzchniowych 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."

Poniżej zestawienie istotnych ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną :

ustalenia planu miejscowego:	**ustalenia "Studium..." :**	**zgodne**
1. Przeznaczenie terenów		
Usługi : - podstawowe - usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim oraz lokalnym, w tym obiekty o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000 m2, wraz z dojazdami, parkingami, ciągami pieszymi, placami i zielenią kompozycyjną, - dopuszczalne - funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura i banki,	- 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; - w obrębie terenów zabudowy usługowej należy zbilansować potrzeby parkingowe oraz związane z niezbędnymi placami rozładunkowo - manewrowymi; w przypadku, gdy ze względów funkcjonalno – przestrzennych nie będzie to możliwe, inwestor powinien zapewnić możliwość realizacji lub wykorzystania części istniejącego parkingu w odległości nie większej niż 500 m od granicy terenu;	TAK
2. Obsługa komunikacyjna		
Następuje z istniejących ulic w klasach technicznych zbiorcza i lokalna, modernizacja i rozbudowa niezbędna dla obsługi planowanego programu użytkowego,	- wyznacza się pasy drogowe istniejących i projektowanych dróg tworzących podstawowy układ drogowy miasta – klasy głównej i zbiorczej oraz ważniejsze drogi lokalne, a także główne ogólnodostępne parkingi; (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 - strony 63 - 64, - zachowanie przebiegu rurociągu magistralnego wody pitnej średnicy 1000mm (poza granicą planu miejscowego)	TAK
4. Ochrona środowiska		
- zakaz wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, - zakaz lokalizowania funkcji uciążliwych dla otoczenia, których zasięg oddziaływania przekracza granice terenu do którego właściciel lub zarządzający posiada tytuł prawny, - ochrona wód podziemnych, - ochrona zieleni istniejącej niekolidującej planowanymi obiektami i modernizacją dróg	-zgodność z zasadami ogólnymi (część 2, podrozdział 2.3.2 - str. 59)	TAK
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		
- określenie sposobu zabezpieczania nowej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej, - zakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób mogący naruszyć stabilność istniejących skarp w rejonie ul. Małopolskiej.	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank



granica obszaru objętego planem miejscowym

MN1 — zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim

MN2 — zabudowa jednorodzinna o charakterze osiedlowym

MW — zabudowa wielorodzinna

dopuszczalne lokalizacje usług wielkoprzestrzennych

U / UC — usługi / centra usługowe

PU — tereny produkcyjno - usługowe

ZP — zieleń parkowa

ZE — zieleń ekologiczna

ZD — ogródki działkowe

ZC — cmentarz

planow. zespół przyrodniczo-krajobraz. "Dolina Gmyrdka"

R — uprawy polowe i łąki

ITK — oczyszczalnia scieków

KD... — drogi publiczne w klasach:

G — główna

Z — zbiorcza

L — lokalna

Załącznik nr 3b
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15.12.2005r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagodpodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C 69

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

0 100 300 600m

Sesja Rady Miasta Jastrzębie Zdrój - grudzień 2005 r.
skala 1 : 10 000

Załącznik nr 4a
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju

lp.	data wpływu uwagi (znak)	nazwisko i imię lub nazwa i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy	ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	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	14.10.2005r. 3171 (PTHU/05 /788)	Stanisław Bielaszka ul. Kraszewskiego 38 44-330 Jastrzębie Zdrój	Propozycja zmiany zapisów: § 9 ust.2 pkt.1): lit. b - dopisać po przecinku "stacje paliw" lit. c - skreślić "stacje paliw" a dopisać "w tym transport, logistyka" § 9 ust.2 pkt 3) lit. e pierwszy tiret: zastąpić: "1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny..." przez: "1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem parkingów i magazynów..."	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.1
2	21.11.2005r.	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35 40-543 Katowice	- postulat włączenia partii obszaru planu pokrytej zielenią nieurządzoną do "miejskich obszarów o funkcjach wypoczynkowo - rekreacyjnych" - postulat zachowania lokalnych walorów przyrodniczych to jest objęcia ochroną łęgu olchowo-jesionowego oraz stanowisk roślin chronionych (pióropusznik strusi, kozłek całolistny)	środkowa, zadrzewiona partia terenu o powierzchni ok. 2,26 ha - tj. 24% obszaru objętego planem	**U2** usługi śródmiejskie	w części	w części	w części	w części	3.2
3	22.11.2005r	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Ogólnopolska Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo - Handlowej ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój	- sprzeciw wobec zamiaru usytuowania centrum handlowego o powierzchni większej aniżeli 2000m2, - postulat ustanowienia użytku ekologicznego na terenie o wartościach przyrodniczych, - wskazanie na uciążliwość ze strony	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.3

			hipermarketu dla mieszkańców terenów przylegających - wzrost natężenia ruchu, hałas, - zarzut naruszenia zasad uczciwej konkurencji, - postulat wprowadzenia terenów wypoczynku i rekreacji w miejsce centrum usługowego							
4	22.11.2005r.	Zrzeszenie Kupców Obwoźnych imienia M. Drzymały Targowisko A. Bożka - Marian Dolej, 44-335 Jastrzębie Zdrój	- sprzeciw wobec zamiaru usytuowania centrum handlowego o powierzchni większej aniżeli 2000m2, - zarzut naruszenia zasad uczciwej konkurencji, - wątpliwość co do możliwości przejęcia zwiększonych potoków ruchu samochodowego przez "ciągi komunikacyjne", - postulat wprowadzenia terenów wypoczynku i rekreacji w miejsce centrum usługowego	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.4
5	22.11.2005r.	Stowarzyszenie Ekologiczne Zdrowa Polska z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju ul. 1 Maja 45 44-330 Jastrzębie Zdrój	- "alarmuje", że lokalizacja centrum handlowego doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, - postulat przeznaczenia całego obszaru planu na cele wypoczynkowe oraz obszary o szczególnej wartości ekologicznej i edukacyjnej, - postulat ustanowienia na terenie objętym planem użytku ekologicznego.	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.5
6	22.11.2005r.	uwaga zbiorowa mieskańców przedstawiciel: Halina Tomczyk ul. Małopolska 39/3 44-335 Jastrzębie Zdrój (**)	- protest przeciw przeznaczeniu terenu U2 na usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim, -zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem na cele rekreacyjne i wypoczynkowe, - wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas, - zarzut pominięcia ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych, - postulat zmiany przeznaczenia terenu U2 na funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe i w części - użytek ekologiczny,	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.6

7	22.11.2005r.	Zarząd Osiedla Gwarków w Jastrzębiu Zdroju	- protest przeciw prowadzeniu "ciągu logistyczno - dostawczego przez ul. Małopolską" z uwagi na hałas, - postulat utrzymania "obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych", - postulat przeznaczenia "obszarów dotychczas niezagospodarowanych" na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, - wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas, - wskazanie na konieczność modernizacji ul. Małopolskiej ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa mieszkańców.	cały obszar planu	**U2** usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.7

* numery w kolumnie "uwagi" (o ile występują!), odnoszą się do dokumentu "Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag..."
** wykaz Mieszkańców podpisanych pod uwagą zbiorową:

1. Halina TOMCZYK	ul. Małopolska 39/3	44-335 Jastrzębie Zdrój
2. Justyna BUJKO	ul. Wielkopolska 67/44	44-335 Jastrzębie Zdrój
3. Aleksandra MÓL	ul. Małopolska 77/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
4. Halina STYPUŁA	ul. Małopolska 47/8	44-335 Jastrzębie Zdrój
5. Krystyna CYMERMAN	ul. Małopolska 85/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
6. Katarzyna LEOWSKA	ul. Małopolska 83/3	44-335 Jastrzębie Zdrój
7. Marlena SIERADZKA	ul. Wielkopolska 55/24	44-335 Jastrzębie Zdrój
8. Grzegorz CZYPIONKA	ul. Beskidzka 43/6	44-335 Jastrzębie Zdrój
9. Przemysław KOSSEWSKI	ul. Wielkopolska 14/19	44-335 Jastrzębie Zdrój
10. Marian DOLEJ	ul. Wrocławska 15/22	44-335 Jastrzębie Zdrój
11. Helena KOWALSKA	ul. Katowicka 12/35	44-335 Jastrzębie Zdrój
12. Wiesław PEDRYCZ	ul. Goździków 17	44-335 Jastrzębie Zdrój
13. Mirosław BARTOSIK	ul. Armii Krajowej 85A	44-335 Jastrzębie Zdrój
14. Damian FRANKE	ul. Małopolska 79/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
15. Joanna ŁOBODA	ul. Malchera 37/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
16. Monika STEMPKOWSKA	ul. Malchera 41/8	44-335 Jastrzębie Zdrój
17. Bogdan ŁOBODA	ul. Turystyczna 61/27	44-335 Jastrzębie Zdrój

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

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

Załącznik nr 4b
do Uchwały Nr XXXIX/ 835 /2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju

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) Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag - załącznik nr 4a 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 od 3 października 2005 r. - to jest od pierwszego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do 25 listopada 2005 r. to jest 3 dni po upływie ogłoszonego terminu ich przyjmowania.

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:

U2 - usługi śródmiejskie

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 m2)
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, kulturowych i krajobrazowych oraz chronionych na mocy przepisów odrębnych,

2. Dane ogólne i ocena wniosków:

2.1 Do projektu planu wpłynęło 7 uwag dotyczących zmiany zapisów, spodziewanych uciążliwości lokalizacji hipermarketu dla mieszkańców terenów otaczających, zmiany przeznaczenia terenu **U2** na funkcje związane z wypoczynkiem i zgodności z prawem zamysłu i procedury sporządzania planu miejscowego.

2.2 Przedmiotem planu miejscowego było określenie warunków realizacji centrum usługowego w kwartale ulic Podhalańskiej, Cieszyńskiej, Małopolskiej i Mazowieckiej, a nie odpowiedź na pytanie jakie funkcje w tym obszarze można przewidywać, stąd należy stwierdzić, że projekt planu spełniła postawione przed nim zadanie.

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 poszczególnych uwag :

3.1 - uwaga o numerze 1, zarejestrowana dnia 14.10.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Stanisław Bielaszka ul. Kraszewskiego 38, 44-330 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	**U2**	-	w całości

- treść uwagi:

"1. Proponuję zmienić treść § 9 pkt 2 podpunkt 1) lit "b" i "c" - i nadać im następujące brzmienie:
b. dopuszczalne - funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura, banki, stacje paliw,
c. zakazane - funkcje uciążliwe, w tym transport, logistyka,
2. Proponuję zmienić treść § 9 pkt 3 lit "e", pierwszy myślnik i nadać mu następujące brzmienie:
e. obiekty halowe - 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem parkingów i magazynów w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni rzutu poziomego obiektu."

- obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu -

- ukształtowanie terenu, sąsiedztwo - płaski, wyraźnie nachylony w kierunku południowym w części północnej wysokie skarpy (ok. 6 m). Od południa poprzez ul. Podhalańską graniczy z kształtującym się pasmem usługowym i dalej cmentarzem komunalnym. Od zachodu styk z osiedlem domków jednorodzinnych, od północy i wschodu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w formie bloków zrealizowanych w technologiach uprzemysłowionych. Należy mocno podkreślić, że ukształtowanie terenu i bogata zieleń przyuliczna praktycznie wyklucza negatywny wpływ lokalizacji funkcji usługowych na sąsiadującą zabudowę.

- aktualne użytkowanie - w rejonie ronda Cieszyńska - Podhalańska - Jagiełły stacja paliw Shell, dalej w kierunku północnym i wschodnim do lipca br. teren byłego zaplecza biurowo - magazynowego PPUiH "Lokator" Sp. z o.o. w części zespół usług wielobranżowych, w części pustostany. Środkową część obszaru o szerokości około 80m wypełnia zaniedbana zieleń nieurządzona. Dalej na wschód praktycznie zrujnowana, dawna baza sprzętowo - magazynowa (betoniarnia) WPBM. Pomiędzy bazą a ulica Mazowiecką miasteczko ruchu drogowego - wyraźnie od dłuższego czasu nieużytkowane. Obecnie teren podlega porządkowaniu polegającemu na likwidacji obiektów kubaturowych i wstępnej niwelacji. W trakcie wizji terenowej przeprowadzonej 31.10.2005r nie stwierdzono przypadków wycinania drzew, poza jednym przypadkiem drzewa wywróconego w trakcie prowadzenia prac rozbiórkowych. Prace rozbiórkowe są prowadzone na podstawie stosownych dokumentów wydanych przez tutejszy urząd.

- inne uwarunkowania:

- w obszarze planu występują wyłącznie grunty określane w ewidencji jako budowlane, stąd nie występowano o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- ustalenia Aktualizacji studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005 roku:

- przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (część 2, podrozdział 2.2.3, str. 54 - 55) :

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. Cieszyńską, Podhalańską, Mazowiecką i Małopolską, pow. 7,6 ha (UC8),
....

- ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych - brak wskazań,
- obsługa komunikacyjna - bezpośrednio z istniejących dróg publicznych,
- infrastruktura techniczna - przez obszar objęty uwagą przebiegają: sieci wodociągowe PE225 i kolektor 1000mm w styku z południową granicą planu, kolektory sanitarne 1200 i 200, kolektory deszczowe 1000mm, napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV (do likwidacji) oraz sieci gazowe, elektryczne NN i teletechniczne w pasach ulic. Zapisy planu adaptują przebiegi wszystkich sieci i dopuszczają ich przełożenie na warunkach uzgodnionych z gestorami, na koszt zainteresowanych.
- wnioski do planu, wydane decyzje administracyjne - patrz tabela zawarta w dokumentacji

planistycznej - ogółem 17 wniosków z czego:
- 2 dotyczące przeznaczenia terenu pod budowę obiektów usługowych z salą sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m2,
- 6 dotyczących zakazu wprowadzania takiej funkcji,
- 8 dotyczących o przebiegu sieci infrastruktury technicznej, możliwości obsługi terenu i warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 1 informujący o istniejącej służebności przejazdu w rejonie stacji paliw Shell.

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:
Nieuwzględniona w całości (oznacza to brak zgody na dopuszczenie lokalizacji dodatkowych stacji paliw w granicach planu)
1. Planowane przeznaczenie obszaru objętego planem miejscowym na funkcje usług śródmiejskich spowoduje znaczące zwiększenie natężenia ruchu samochodowego na przylegających ulicach obsługujących. Wydaje się, że dalsze zwiększanie potoków generowanych przez dodatkowe stacje paliw nie jest wskazane.
2. Zasada równego traktowania podmiotów gospodarczych wskazywałaby na konieczność dopuszczenia lokalizacji stacji paliw dla wszystkich zainteresowanych terenem Właścicieli - stąd łącznie z istniejącą w obszarze planu, można by było spodziewać się aż trzech stacji - nie sposób znaleźć uzasadnienia dla takiego rozwiązania.
3. Sporządzający projekt planu miejscowego nie dostrzega różnicy pomiędzy sformułowaniami: "1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny..." a "1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem parkingów i magazynów..." i proponuje utrzymać zapis obecny.

3.2 - uwaga o numerze 2, zarejestrowana dnia 21.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
2	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35, 40-543 Katowice	środkowa, zadrzewiona partia terenu o powierzchni ok. 2,26 ha - tj. 24% obszaru objętego planem	U2	w części	w części

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
1. postulat zachowania zadrzewionego fragmentu terenu w rejonie lokalnego obniżenia i jego włączenia do obszarów o funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej oraz ochrona walorów krajobrazowych,
2. postulat objęcia ochroną łęgu olchowo - jesionowego i stanowisk roślin chronionych (pióropusznik strusi i kozłek całolistny).

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

- ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:
Nieuwzględniona w części - dotyczącej przeznaczenia terenu i ochrony lokalnych walorów przyrodniczo - krajobrazowych, częściowo uwzględniona w zakresie stanowisk roślin chronionych.

ad.1 - Planowanie przestrzenne wymaga zachowania pewnej elementarnej konsekwencji i odbywa się w miejscu i 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 Podhalańskiej - Cieszyńskiej - Małopolskiej - Mazowieckiej można zrealizować centrum usługowe. Z punktu widzenia Miasta zysk polega na możliwości realizacji współczesnego, wielobranżowego centrum usługowego i modernizacji układu drogowego za pieniądze prywatnego inwestora. Stratą jest likwidacja lokalnego ekosystemu i potencjalnej możliwości poszerzenia zieleni osiedlowej. Wydaje się, że w śródmieściu Jastrzębia Zdroju nie występują dramatyczne braki w zakresie terenów rekreacyjnych a napięty budżet miejski nie pozwala na wykup tak dużego obszaru i przekształcenie go ciągu kilku najbliższych lat w park. Uznano, że w tym przypadku zyski przeważają nad stratami. Sytuację łagodzi wskazanie w planie zalecanej strefy zieleni rozdzielającej obejmującej około połowy istniejących zadrzewień i zakrzaczeń. Należy dodatkowo zdawać sobie sprawę, że przeznaczenie gruntów prywatnych na cele komercyjne i wprowadzenie nadmiernych ograniczeń może spowodować odstąpienie od zamiaru realizacji, która w opinii miasta jest w tym miejscu właściwa.

ad.2 - Zadrzewiony obszar jaru jest bez wątpienia formą silnie przekształconą - głównie w zakresie zaburzenia naturalnych stosunków wodnych spowodowanego przeprowadzeniem dnem lokalnej dolinki kolektorów kanalizacyjnych i eksploatacją węgla kamiennego. Warunki siedliskowe w jego obrębie nie są w skali miasta niczym szczególnym, nie stanowi on również składnika większych, ciągłych obszarów o walorach przyrodniczych. Wydaje się że udział terenów chronionych ze względów przyrodniczych jest w skali miasta wystarczający - warto więc skoncentrować środki i chęci na ich utrzymaniu a zaniechać ochrony niewielkich i oderwanych zespołów. W opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska wyraźnie brakuje wskazania lokalizacji i granic stanowiska roślin chronionych, po jej uzupełnieniu będzie możliwe ich przeniesienie w miejsce o identycznych warunkach siedliskowych - na przykład w rejon proponowanego użytku ekologicznego obejmującego dolinę Gmyrdka. Uwzględnienie wskazanych w opinii stanowisk roślin chronionych polega na wprowadzenie do tekstu planu poniższego zapisu:

§ 4 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

....

8. Nakazuje się zlokalizowanie wskazanych w opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska stanowisk roślin chronionych w obrębie istniejących zadrzewień i ich przeniesienie w miejsce o identycznych warunkach siedliskowych, przez Inwestora zainteresowanego terenem.

.....

3.3 - uwaga o numerze 3, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
3	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Ogólnopolska Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo - Handlowej ul. Mazowiecka 2, 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	**U2**	-	w całości

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
  1. Sprzeciw wobec lokalizacji centrum handlowego z uwagi na naruszenie zasad konkurencji, poparte hipotezami na temat strat jakie poniesie miasto w związku z realizacją obiektów wielkopowierzchniowych,
  2. Postulat utworzenia użytku ekologicznego "na przedmiotowym terenie",
  3. Wskazanie na uciążliwości związane z lokalizacją hipermarketu z uwagi na "zanieczyszczone miejscowo powietrze" i hałas, w tym teza o naruszeniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska opisanych w art. 72 i 112,
  4. Postulat lokalizacji hipermarketu w "miejscu bardziej stosownym",
  5. Postulat "zorganizowania i wybudowania miejsca wypoczynku i rekreacji będącego uzupełnieniem obszaru o wartościach przyrodniczych oraz istniejącego już na tym terenie miasteczka ruchu drogowego"
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w całości.

ad.1 - Lokalizacja obiektu sama w sobie nie może być naruszeniem zasad konkurencji, tak naprawdę Kongregacja dzieli się obawami co do sposobu działania sieci korporacyjnych. 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.
ad.2 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje tego obszaru jak posiadającego szczególne wartości przyrodnicze. Ustanowienie użytku ekologicznego odbywa się w osobnej procedurze niezwiązanej ze sporządzaniem planu miejscowego i oczywiście jest możliwe, choć biorąc pod uwagę ograniczenia w użytkowaniu terenów z tego wynikające dla tej

lokalizacji wydaje się niewskazane. Po jego ustanowieniu nie będzie można użytkować tego obszaru na funkcje rekreacyjne w typie parku miejskiego - co wydawało się intencją zgłaszających uwagę.

ad. 3 - Plan zakazuje lokalizowania funkcji uciążliwych - to jest takich, których oddziaływanie przekracza granice terenu, do którego właściciel dysponuje tytułem prawnym (patrz § 4 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego). Jest to jedyna możliwość ochrony praw mieszkańców i użytków terenów przylegających. Powołane art. 72 i 112 ustawy prawo ochrony środowiska mówią między innymi o obowiązku uwzględnienia ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami związanymi z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi - projekt planu jak najbardziej wypełnia ten obowiązek nakazując dotrzymanie obowiązujących standardów akustycznych.

ad. 4 - Postulat lokalizacji hipermarketu w "miejscu bardziej stosownym" nie dotyczy obszaru rozpatrywanego planu i dlatego nie może być w procedurze jego sporządzania rozstrzygnięty.

ad.5 - patrz omówienie poz. 3.2.1. Warto dodać, że w przypadku rezygnacji z budowy centrum handlowego najprawdopodobniej zostanie utrwalony stan obecny, a realizacja parku o ile nastąpi w ogóle, to nie szybciej niż za kilkanaście lat.

3.4 - uwaga o numerze 4, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
4	Zrzeszenie Kupców Obwoźnych imienia M. Drzymały Targowisko A. Bożka - Marian Dolej, 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	-	w całości

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
  1. Sprzeciw wobec lokalizacji centrum handlowego z uwagi na naruszenie zasad konkurencji,
  2. wątpliwość co do możliwości przejęcia zwiększonych potoków ruchu samochodowego przez "ciągi komunikacyjne"
  3. Postulat "zorganizowania i wybudowania miejsca wypoczynku i rekreacji" w miejsce hipermarketu.
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

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

ad.1 - patrz omówienie poz. 3.3.1, dodatkowo - zarzut brzmiący "Należy tutaj wskazać, że na skutek opieszałości władz miasta do dnia dzisiejszego nie rozpoczęto budowy nowoczesnej hali targowej..." Uwaga nie dotyczy przedmiotu sporządzanego planu.
ad.2 - Zapisy planu ograniczają wielkość programu użytkowego i powiązanego z nim programu parkingowego w taki sposób, żeby w warunkach normalnych nie nastąpiło przekroczenie przepustowości skrzyżowań przy zakładanym poziomie swobody przejazdu - patrz też § 9 ust. 2 pkt 2.
ad. 3 - patrz omówienie poz. 3.2.1.

3.5 - uwaga o numerze 5, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
5	Stowarzyszenie Ekologiczne Zdrowa Polska z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju ul. 1 Maja 45 44-330 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	-	w całości

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
  1. - "alarmuje" że lokalizacja centrum handlowego doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu,
  2. postulat przeznaczenia całego obszaru planu na cele wypoczynkowe oraz obszary o szczególnej wartości ekologicznej i edukacyjnej,
  3. postulat ustanowienia na terenie objętym planem użytku ekologicznego.

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

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

ad.1 - Zapisy planu nakazują zachowanie obowiązujących norm i przepisów dotyczących ochrony akustycznej. Dodatkowo należy podkreślić, że uformowanie terenu oraz zwrócenie budynków przy Małopolskiej ślepymi ścianami szczytowymi w stronę ulicy zmniejsza wpływ inwestycji na zabudowę mieszkaniową.
ad.2 - patrz omówienie poz. 3.2.1.
ad.3 - patrz omówienie poz. 3.3.2.

3.6 - uwaga o numerze 6, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
6	Mieszkańcy Miasta Jastrzębie Zdrój Halina Tomczyk ul. Małopolska 39/3 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	**U2**	-	w całości

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
  1. protest przeciw przeznaczeniu terenu U2 na usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim,
  2. zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem na cele rekreacyjne i wypoczynkowe,
  3. wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas,
  4. zarzut pominięcia ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych,
  5. postulat zmiany przeznaczenia terenu U2 na funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe i w części - użytek ekologiczny,
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

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

ad.1 - patrz omówienie poz. 3.3.1, dodatkowo należy podkreślić, ze inni Mieszkańcy postrzegają pierwszy możliwy do realizacji hipermarket na terenie Jastrzębia Zdroju jako inwestycję pożądaną, jak wynika na przykład z wypowiedzi na forum dyskusyjnym JasNetu - po dyskusji publicznej nad planem.
ad.2 - patrz omówienie poz. 3.2.1.
ad.3 - patrz omówienie poz. 3.5.1.
ad.4 - patrz omówienie poz. 3.2.1.
ad.5 - patrz omówienie poz. 3.3.2.

3.7 - uwaga o numerze 7, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
7	Zarząd Osiedla Gwarków w Jastrzębiu Zdroju	cały obszar planu	**U2**	-	w całości

* wykaz Mieszkańców podpisanych pod uwagą zbiorową przedstawiono w załączniku 4a do uchwały;

- **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)
  1. protest przeciw prowadzeniu "ciągu logistyczno - dostawczego przez ul. Małopolską" z uwagi na hałas,
  2. postulat utrzymania "obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych",
  3. postulat przeznaczenia "obszarów dotychczas niezagospodarowanych" na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  4. wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas,
  5. wskazanie na konieczność modernizacji ul. Małopolskiej ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa mieszkańców.
- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** - identyczne jak uwaga 3.1

- **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:** Uwzględniona w części dotyczącej modernizacji układu drogowego w pozostałej części nieuwzględniona.

ad.1 - plan nakazuje obsługę centrum z drogi wewnętrznej, biorąc pod uwagę przelotowy charakter ulicy Podhalańskiej można bezpiecznie założyć, że zdecydowana większość ruchu obsługującego będzie się odbywała od tej strony, stąd obawy o nadmierne obciążenie ulicy Małopolskiej wydają się nadmierne. Zagadnienie jest również możliwe na poziomie odpowiedniej organizacji ruchu, na przykład w postaci ograniczenia ruchu pojazdów ciężkich - nie są to jednak zagadnienia ustalane w planie miejscowym.
ad.2 - obszar planu nie posiada szczególnych walorów krajobrazowych, patrz też omówienie uwagi 3.2 i 3.5.
ad.3 - patrz omówienie poz. 3.3.2.
ad.4 - patrz omówienie poz. 3.5.1.
ad.5 - plan zakłada znacząca przebudowę obrzeżnych układów drogowych realizowaną przez zainteresowanych Inwestorów. Możliwość taka wynika z ustawy o drogach publicznych, ponieważ powodem przebudowy jest wprowadzenie tzw. inwestycji niedrogowej.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XXXIX/ 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 od zapisów zawartych w planie miejscowym i rozwoju procesu inwestycyjnego. Zestawienie obciążeń finansowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj obciążenia	Zapis w projekcie planie
1	Negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Zapisy w projekcie planu nie powodują negatywnych skutków na nieruchomościach
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 punkt 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 poszerzenie dróg. Wykonanie wycen dla ustalenia odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom i nabycie nieruchomości pod pas drogowy.

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% dla terenów U2 i 0% dla terenów U1 (określone w sporządzanym planie) od wzrostu wartości nieruchomości 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)sprzedażą gruntów gminy b)zwrotem odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	Grunty gminy, dla których zapis w planie jest U2 mogą zostać zbyte przez Gminę. Zwrot gruntów poprzednim właścicielom wiąże się ze zwrotem dla Gminy zrewaloryzowanego odszkodowania
4	Dochód z tytułu opłat za usuwanie drzew	Budowa drogi wewnętrznej będzie wymagała częściowego wycięcia drzew
5	Dochody z podatku od nieruchomości	Podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
6	Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki 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	-------	155 900
Koszty pozyskania gruntów pod inwestycje związane z infrastrukturą techniczną	-------	-------
Koszty obsługi geodezyjnej powyższych działań	-------	10 200
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 adjacenckie	-------	-------
Opłata jednorazowa	1 245 700 – 2440 500	-------
Dochody związane ze sprzedażą gruntów gminnych	461 000	-------
Odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	41 900	-------
Opłata za usunięcie drzew	85 700	-------
Przyrost podatków lokalnych (od nieruchomości)	79 300	-------
Inne: opłaty od czynności cywilnoprawnych-umowy sprzedaży	186 200	-------
Razem:	2099 800 – 3 294 600	166 100
Saldo:	**1 933 700 – 3 128 500**	

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują jedynie koszty pozyskania gruntu pod rozbudowę dróg publicznych i procedur z tym związanych.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami).

Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego opisana w § 9 ust. 3 uchwały spowodowana przez inwestycją niedrogową i zgodnie z ustawą o drogach publicznych, oznacza obowiązek jej finansowania przez Inwestorów tej inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank