

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ**

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja
w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C95**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój przyjętego Uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24 lutego 2005 r. ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r.,

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój uchwala:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczony symbolem **C95**, obejmujący działki o numerach: 8.2-802/38 i 8.2-946/38 oraz fragment działki 8.2-965/14, w granicach wskazanych w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój Nr XI.102.2016 z dnia 4 października 2016 r., w sprawie przystąpienia do jego sporządzania, tożsamych z granicą oznaczoną na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 1000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - określają graniczne położenie fasady budynku, nie dotyczą schodów zewnętrznych, tarasów, wykuszy, balkonów, ryzalitów, okapów, rynien i wszelkich podobnych elementów budowlanych, które mogą wystawać z płaszczyzny fasad;
- 2) gabaryty budynków dotyczą pojedynczych obiektów, dopuszczalne jest łączenie takich obiektów.

§ 4. Rysunek planu, został sporządzony w skali 1:1000, na kopii aktualnej mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z barwnym oznaczeniem graficznym i symbolem wyróżniającym poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) budynek objęty ochroną prawną - rejestr zabytków A/1468/92, z dnia 23 czerwca 1992 r. - "Willa Opolanka", później Sąd Rejonowy;

2) informacje o istotnych uwarunkowaniach planistycznych:

a) cały obszar objęty planem leży w granicach:

- złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
- zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego "Jastrzębie I",
- filara ochronnego w złożu kopaliny, ustanowionego Decyzją OUG Rybnik 14/9/73 z dnia 18 sierpnia 1973 r.,
- strefy ochrony konserwatorskiej,

b) w granicach planu nie występują sieci i powiązane z nimi urządzenia infrastruktury technicznej, które wymagałyby oddzielnych ustaleń planistycznych;

3) oznaczenia informacyjne:

a) kontury działek ewidencyjnych,

b) treść mapy zasadniczej, w tym zabudowa i sieci infrastruktury technicznej;

4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój z granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Plan określa:

1. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU**:

1) przeznaczenie:

- a) mieszkalnictwo wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) usługi o charakterze śródmiejskim, takie jak administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia, gastronomia, handel, rekreacja oraz inne nie wprowadzające ograniczeń i uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- c) zabudowa gospodarcza i garaże - wyłącznie wbudowane w obiekt mieszkano-usługowy, w tym w ramach jego rozbudowy poziomej,
- d) lokalizowanie ciągów pieszych, dojazdów, parkingów oraz zieleni,
- e) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: minimalna nie mniej niż 0,1, maksymalna nie więcej niż 3,0;

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy określona jako procent powierzchni terenu: nie więcej niż 60%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej: 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, odpowiednio do jej rodzaju:

- a) mieszkalnictwo wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, usługi: 4 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 18 m,
- b) inne obiekty budowlane: nie więcej niż 18 m;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, łącznie z miejscami w garażach wbudowanych lub podziemnych, stosownie do występujących funkcji:

- a) mieszkalnictwo wielorodzinne: 1 miejsce na mieszkanie,
- b) zamieszkanie zbiorowe: 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,
- c) usługi administracji, kultury, oświaty, rekreacji, służby zdrowia i podobne: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
- d) usługi handlu, rzemiosła i podobne: 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,

- e) gastronomia: 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej,
 - f) ponad liczbę miejsc do parkowania jak wyżej, należy przyjmować dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - g) ilość miejsc do parkowania dla pojazdów, których prowadzący posiadają kartę parkingową należy przyjmować stosownie do wielkości parkingu, w ilości wskazanej w ustawie o drogach publicznych, wymagane jest odrębne oznaczenie takich stanowisk,
 - h) dopuszcza się bilansowanie wymaganej ilości miejsc parkingowych w ramach parkingów publicznych zlokalizowanych nie dalej niż 200 m od granic planu;
- 7) linie zabudowy - nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 8) gabaryty budynków - nie więcej niż: długość 36 m, szerokość 24 m, wysokość 18 m;
- 9) dopuszczalne dachy dwu i wielospadowe, obowiązują:
- a) kierunki kalenic równoległe lub prostopadłe do kierunku elewacji frontowej,
 - b) połacie dachowe symetryczne względem głównych osi budynku,
 - c) kąty nachylenia połaci dachowych nie większe niż 45°;
- 10) kolorystyka fasad budynków - dopuszczalna paleta barw obejmująca: biele, szarości, popiele, beże, ochry, brązy, ustalenie nie dotyczy detali i akcentów architektonicznych oraz stolarki i ślusarki budowlanej;
- 11) materiały wykończeniowe - na fasadach budynków dopuszcza się: kamień naturalny, beton, ceramikę budowlaną, drewno i tynki szlachetne oraz kompozyty aluminiowe, zakazuje się stosowania sidingu winylowego i blach trapezowych i falistych.
2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **KDL**:
- 1) przeznaczenie:
- a) komunikacja drogowa,
 - b) lokalizowanie ciągów pieszych, dojazdów i zieleni,
 - c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) parametry kształtowania terenów komunikacji drogowej: fragment pasa drogi publicznej w granicach planu posiada szerokość w liniach rozgraniczających nie więcej niż 1,0 m.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie to gabaryty i lokalizacja zabudowy, nakazuje się zachowanie kierunków pierzei ulic 1 Maja i Witczaka;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowy budynku istniejącego z zastrzeżeniem ust. 1 i ust. 5,
 - b) realizację nowej zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1;
- 3) zakazuje się wprowadzania zabudowy gospodarczej w miejscach widocznych z ulicy Witczaka i 1 Maja.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się inwestycje celu publicznego, takie jak drogi i parkingi oraz inwestycje wynikające z Prawa geologicznego i górniczego;
- 2) zakazuje się bezpośredniego wprowadzania ścieków do gruntu;
- 3) zakazuje się stosowania odpadów górniczych do prac ziemnych związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu.
- 4a. Zasady kształtowania krajobrazu: w granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia takich zasad.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązuje ochrona prawna wskazanej na rysunku planu "Willi Opolanka", ujętej w rejestrze zabytków A/1468/92 z dnia 23 czerwca 1992 r., winna obejmować:
 - a) zachowanie gabarytu i detalu architektonicznego,
 - b) zachowanie wielkości i rozmieszczenia okien i drzwi, dopuszczalne korekty przywracające stan pierwotny oraz korekty rozmieszczenia i wielkości otworów w parterze budynku, pod warunkiem nawiązania do podziałów pierwotnych,
 - c) stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji zgodnych z oryginałem - tynków szlachetnych,
 - d) zachowanie proporcji i podziałów stolarki budowlanej;
- 2) obszar objęty planem leży w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla której:
 - a) nakazuje się zachowanie podstawowych elementów historycznej zabudowy Zdroju, takich jak: przebieg ulic, ciągów pieszych i powiązanych z nimi: linii zabudowy, gabarytów wewnątrz urbanistycznych, w tym również wewnątrz formowanych zielenią,
 - b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów takich jak: blaszane garaże, pawilony handlowe i typowe kioski wolnostojące z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów dostosowanych formą, użytymi materiałami i charakterem do architektury historycznej;
- 3) w granicach planu nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki, dojazdy i place należy realizować z materiałów takich jak: kamień naturalny, beton, dopuszczalne nawierzchnie bitumiczne;
- 2) geometria i detale techniczne nawierzchni pieszych i drogowych, muszą uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w zakresie prawa geologicznego i górniczego, ustala się:
 - a) cały obszar objęty planem leży w granicach:
 - złoża węgla kamiennego "Moszczenica",
 - filara ochronnego w złożu kopaliny, ustanowionego Decyzją OUG Rybnik 14/9/73 z dnia 18 sierpnia 1973 r.,
 - zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego "Jastrzębie I",
 - b) w granicach zlikwidowanego terenu i obszaru górniczego, ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnich, związanych z dokonaną eksploatacją górnictw;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem teren MU zalicza się do kategorii zabudowy wielorodzinnej;
- 3) w zakresie ochrony przed niejonizującymi polami elektromagnetycznymi ustala się, że ich łączne natężenie, nie może uniemożliwiać użytkowania i realizacji przeznaczeń terenów zgodnych z planem;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) w granicach planu nie występują uwarunkowania związane ze szczególnym zagrożeniem powodzią, osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazami priorytetowymi określonymi w audycie krajobrazowym, stąd żadnych ustaleń w tym zakresie nie wprowadza się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zabudowa wielorodzinna, zamieszkania zbiorowego i usługowa: powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
 - b) drogi: szerokość działki nie mniejsza niż 6 m,
 - c) infrastruktura techniczna: powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
 - 3) kąt nachylenia bocznych granic działki w stosunku do drogi obsługującej od 60° do 120°.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach planu nie występuje potrzeba określenia takich warunków.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna - obszar objęty planem obsługiwany jest z ul. 1 Maja i Witczaka;
 - 2) infrastruktura techniczna:
 - a) w całym obszarze planu, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację powiązanych z nimi urządzeń,
 - b) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię elektryczną o napięciu mniejszym od 1 kV,
 - d) dopuszcza się mikroinstalacje i małe instalacje odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, biogazu, biomasy, biopłynów i biogazu rolniczego,
 - e) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń gazowych,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem lit. "c" i lit. "d",
 - h) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:
 - systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych,
 - indywidualne urządzenia i instalacje korzystające z systemów opartych na sieci gazowej, elektroenergetycznej lub oparte o źródła energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - i) odprowadzenie ścieków w oparciu o systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, zakazuje się stosowania oczyszczalni przydomowych i osadników szczelnych,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, dopuszczalne gromadzenie niezanieczyszczonych wód w zbiornikach w celu ich późniejszego wykorzystania na cele gospodarcze lub rozsączanie w gruncie,
 - k) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i informatycznych, poprzez sieci przewodowe i bezprzewodowe, dopuszcza się realizację wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu nie występuje potrzeba określenia takich warunków.
12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

PREZYDENT MIASTA

Anna Hetman

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 26 kwietnia 2018 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem **C95**, w terminie wskazanym w Obwieszczeniu Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 17 stycznia 2018 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, czyli do dnia 23 marca 2018 r. - nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

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

Przedmiotem planu jest poszerzenie katalogu przeznaczeń dopuszczalnych w granicach terenu **MU** o mieszkalnictwo wielorodzinne. Plan nie powoduje powstania i w konsekwencji konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stąd nie wskazuje się takich inwestycji i tym samym - sposobu ich realizacji i zasad finansowania.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Jastrzębiu-Zdroju, oznaczonego symbolem C95

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu jak wyżej, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2 - 4:

Ad. ust. 2

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) w zakresie kształtowania ład przestrzennego, plan ustala:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wskazuje cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie, czyli: gabaryty i lokalizację zabudowy,
 - nakazuje zachowanie kierunków pierzei ulic 1 Maja i Witczaka.
- b) w zakresie kształtowania architektury, plan ustala:
 - przeznaczenie terenów oraz zasady i ograniczenia ich zagospodarowania,
 - dopuszcza przebudowy budynku istniejącego oraz realizację nowej zabudowy,
 - wskaźniki i parametry zabudowy wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, wymaganą powierzchnię biologicznie czynną, wysokość i gabaryty zabudowy, wymaganą ilość miejsc do parkowania, formę dachów, kolorystykę fasad i rodzaje dopuszczalnych materiałów wykończeniowych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Przedmiot i cel planu sprowadza się do uzupełnienia katalogu funkcji dopuszczalnych przez plan obowiązujący o mieszkalnictwo wielorodzinne w budynku byłego Sądu Rejonowego - objętego wpisem do Rejestru Zabytków. Ochrona walorów architektonicznych jest w tym przypadku tożsama z ochroną dziedzictwa kulturowego opisaną w pkt 4.

Ustalenia planu nie obejmują ochrony walorów krajobrazowych, ponieważ takie w granicach planu nie występują.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W zakresie ochrony środowiska, wód oraz gruntów rolnych i leśnych, plan ustala:

- dopuszcza się inwestycje celu publicznego, takie jak drogi i parkingi oraz inwestycje wynikające z Prawa geologicznego i górniczego,
- zakaz bezpośredniego wprowadzania ścieków do gruntu,
- zakaz stosowania odpadów górniczych do prac ziemnych związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu,
- na obszarze objętym planem nie występują chronione grunty rolne i leśne, stąd zasad ich ochrony nie ustala się.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan informuje o występowaniu w jego granicach budynku objętego ochroną prawną, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. W granicach swoich kompetencji, plan ustala następujące warunki ochrony "Willi Opolanka", ujętej w rejestrze zabytków A/1468/92 z dnia 23 czerwca 1992 r.:

- zachowanie gabarytu i detalu architektonicznego,
- zachowanie wielkości i rozmieszczenia okien i drzwi, dopuszczalne korekty przywracające stan pierwotny oraz korekty rozmieszczenia i wielkości otworów w parterze budynku, pod warunkiem nawiązania do podziałów pierwotnych,
- stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji zgodnych z oryginałem - tynków szlachetnych,
- zachowanie proporcji i podziałów stolarki budowlanej.

Dodatkowo plan przywołuje warunki ochrony terenów wynikające z położenia w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wskazanej w "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego" oraz wskazuje iż w jego granicach nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne - stąd warunków w tym zakresie nie ustala się. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej - stąd tych warunków również nie ustala się.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W procedurze sporządzania planu, wystąpiono do organów właściwych do uzgadniania zakresu "Strategicznej oceny oddziaływania na środowisko", uzyskano odpowiednio:

- Uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wodzisławiu Śląskim (znak: NS/NZ-522-96-2397/17 z dnia 25 lipca 2017 r.),
- Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (znak: WOOS.411.160.2017.PB z dnia 6 lipca 2017 r.).

Zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi wynikającymi z "Opracowania ekofizjograficznego" oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego", ochrona taka obejmuje zakazy, nakazy i ograniczenia wymienione w pkt. 3.

Przyjęty zakres ochrony został uznany za wystarczający, przez organy i instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych - w szczególności wymienione w "Wykazie opinii" oraz "Wykazie uzgodnień" - zawartych w dokumentacji prac planistycznych.

Wszystkie te jednostki, w zakresie swoich kompetencji, pozytywnie zaopiniowały bądź uzgodniły przedkładany projekt planu lub nie przekazały swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uznania opinii lub uzgodnienia za pozytywne.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz właściwego kształtowania nawierzchni pieszych i drogowych, dodatkowo potrzeby takie uwzględnia się przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, z mocy ustawy prawo budowlane wraz z przypisanymi aktami wykonawczymi. Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową gwarantuje ustawa o drogach publicznych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu obejmuje tereny o następujących przeznaczeniach:

MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym: mieszkalnictwo wielorodzinne, mieszkalnictwo zbiorowe i usługi o charakterze śródmiejskim wraz z zabudową towarzyszącą,

KDL - komunikacja drogowa (tu: fragment pasa drogowego ul. 1-go Maja).

Przyjęcie takich przeznaczeń oraz określenie zasad zagospodarowania tych terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kontynuację dotychczasowego użytkowania,
- realizację postulatów, zgłaszanych we wnioskach i uwagach do planu,
- wskazanie możliwości poszerzenia zasięgu terenów budowlanych w pierwszej kolejności tam gdzie jest to racjonalne - czyli nie powoduje nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz nie wymaga znacznych nakładów na rozbudowę dróg obsługujących oraz powiązanych sieci infrastruktury technicznej.

Przyjęte regulacje prowadzą do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) prawo własności:

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, w szczególności nie wymagają przeprowadzenia procedur wywłaszczeniowych. Należy podkreślić, że poszanowanie prawa własności nie oznacza dowolności w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, które nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności aktów prawa miejscowego w zakresie ich kompetencji ustawowych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Ustalenia planu, w zakresie jego właściwości, zapewniają zaspokojenie takich potrzeb, poprzez dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ochronę złóż surowców mineralnych. Takie ustalenia zostały w procedurze uzgadniania planu uznane za właściwe i wystarczające przez:

- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Katowicach, Komenda Miejska Policji - uzgodnienie bez uwag,
- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach, Śląski Oddział Straży Granicznej, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Straż Miejska, Biuro Zarządzania Kryzysowego i Spraw Obronnych Urzędu Miasta w Jastrzębiu-Zdroju - uzgodnienia pozytywnie, ponieważ żadna z wymienionych jednostek nie przekazała swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu o uzgodnienie projektu planu, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do uznania opinii lub uzgodnienia za pozytywne.

9) potrzeby interesu publicznego:

Ustalenia planu, w zakresie jego przedmiotu, zapewniają zaspokojenie takich potrzeb, poprzez:

- umożliwienie realizacji programu mieszkaniowego w atrakcyjnej lokalizacji śródmiejskiej,
- utrzymanie możliwości lokalizowania funkcji usługowych w pierzejach ulic 1-go Maja i Witeczaka.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, poprzez:

- wskazanie właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu w stopniu wymaganym przez jego program funkcjonalno - przestrzenny,
- wskazanie przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej posiadającej znaczenie przestrzenne, w tym dopuszczenie realizacji wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowych, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych natężeń niejonizujących pól elektromagnetycznych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zgodnie z obowiązującymi procedurami planistycznymi, stosownie do fazy prac, podawano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczeń, ogłoszeń prasowych oraz ogłoszeń w BIP UM Jastrzębie-Zdrój, informacje dotyczące:

- **8 maja 2017 r.** - przystąpienie do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem terminu i miejsca składania wniosków,
- **19 października 2017 r.** - przystąpienie do opiniowania i uzgadniania projektu planu,
- **17 stycznia 2018 r.** - ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, ze wskazaniem terminu i miejsca składania uwag.

Wyłożenie projektu planu odbyło się dniami od **29 stycznia 2018 r. do 2 marca 2018 r.** w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój, a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie - w dniu **7 lutego 2018 r.** o godz. 10.00 w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój, w sali nr **130A**.

W trakcie sporządzania planu uwzględniano składane wnioski i uwagi, których rozstrzygnięcia zawarte są odpowiednio w wykazach zawartych w dokumentacji prac planistycznych. W każdej podawanej do publicznej wiadomości informacji, obok możliwości składania wniosków i uwag osobiście, ustnie do protokołu lub drogą pocztową, wskazywano możliwość używania dostępnych środków komunikacji elektronicznej. Informowano również, o przeprowadzaniu Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o jej przebiegu podawane były do publicznej wiadomości. Pełna dokumentacja formalno-prawna prac planistycznych jest dostępna do wglądu w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia planu wskazują możliwość zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności oraz innych podmiotów gospodarczych w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zasady utrzymania i rozbudowy sieci regulują odpowiednie Wieloletnie Plany Inwestycyjne.

W chwili obecnej, na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój nie występują niedobory wody pitnej oraz używanej do celów gospodarczych.

Ad. ust. 3 - (sposób uwzględnienia interesów publicznych i prywatnych oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych):

Ustalając przeznaczenia terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ kierował się dążeniem do zaspokojenia wymogów interesu publicznego - tu: poprzez kreowanie ładu przestrzennego, minimalizowanie konfliktów funkcjonalno - przestrzennych, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów i spełnienie wymogów ochrony środowiska, przy możliwie minimalnej ingerencji w interes prywatny.

W pracach nad planem uwzględniono wszystkie zgłaszane wnioski oraz stanowiska organów i instytucji powołanych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi w rozumieniu art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uwzględnia i w stopniu możliwym - chroni istniejący stan zagospodarowania terenu. W trakcie jego sporządzania uwzględniono wszelkie dostępne analizy i opracowania

planistyczne, w szczególności dane statystyczne i demograficzne oraz "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jastrzębie-Zdrój", "Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego", "Opracowania Ekofizjograficzne" a także właściwe merytorycznie i przestrzennie, Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego i Wieloletnie Plany Inwestycyjne dotyczące miejskich systemów infrastruktury technicznej.

Ad. ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią):

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnia jej walory ekonomiczne, w szczególności poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - co w skali i w przedmiocie planu oznacza wykorzystanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
- lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - co w przedmiocie planu oznacza możliwość wykorzystania istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - wielkość oraz dostępność przestrzeni publicznych występujących w obszarze planu umożliwia ich swobodne użytkowanie również na wskazane cele,
- nowa zabudowa lokalizowana jest wyłącznie na obszarach o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

II. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy" (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój, na podstawie sporządzonego w październiku 2011 r. i corocznie aktualizowanego dokumentu: "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności Studium i istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój - etap I do VI", podjęła w dniu **30 marca 2017 r.**, uchwałę **Nr VIII.37.2017** w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przywołana uchwała stwierdza - § 1 pkt 1: *Uznać za aktualne obowiązujące "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębie-Zdrój" przyjęte uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 24.02.2005 r. Nr XXIX/615/2005 ze zmianą Nr IV/34/2006 z dnia 28.12.2006 r. zwane dalej „Studium” określone w tytule uchwały - w granicach obecnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: (...) f) obszaru położonego przy ul. 1 Maja, oznaczonego symbolem C95 - uchwała Nr XI.102.2016, Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 4 października 2016 r..* Sporządzony plan wypełnia wymagania przywołanej uchwały.

III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Zgodnie z "Prognozą skutków finansowych" uchwalenie planu, może spowodować potencjalne uszczuplenie wpływów do budżetu gminy w wysokości 120,5 tys. zł. w perspektywie 10 lat. Zmiana relacji założonych funkcji (np: 2 kondygnacje usług i 1 kondygnacja mieszkalna) zmieni bilans planowanych wpływów do budżetu na korzyść gminy.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Barbara Mirecka