

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONŃ

z dnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia
w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami),

Rada Miasta UstronŃ
uchwala

§ 1.

Przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

§ 2.

Granice obszaru opracowania planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką oznaczono na kopii mapy topograficznej w skali 1:10000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

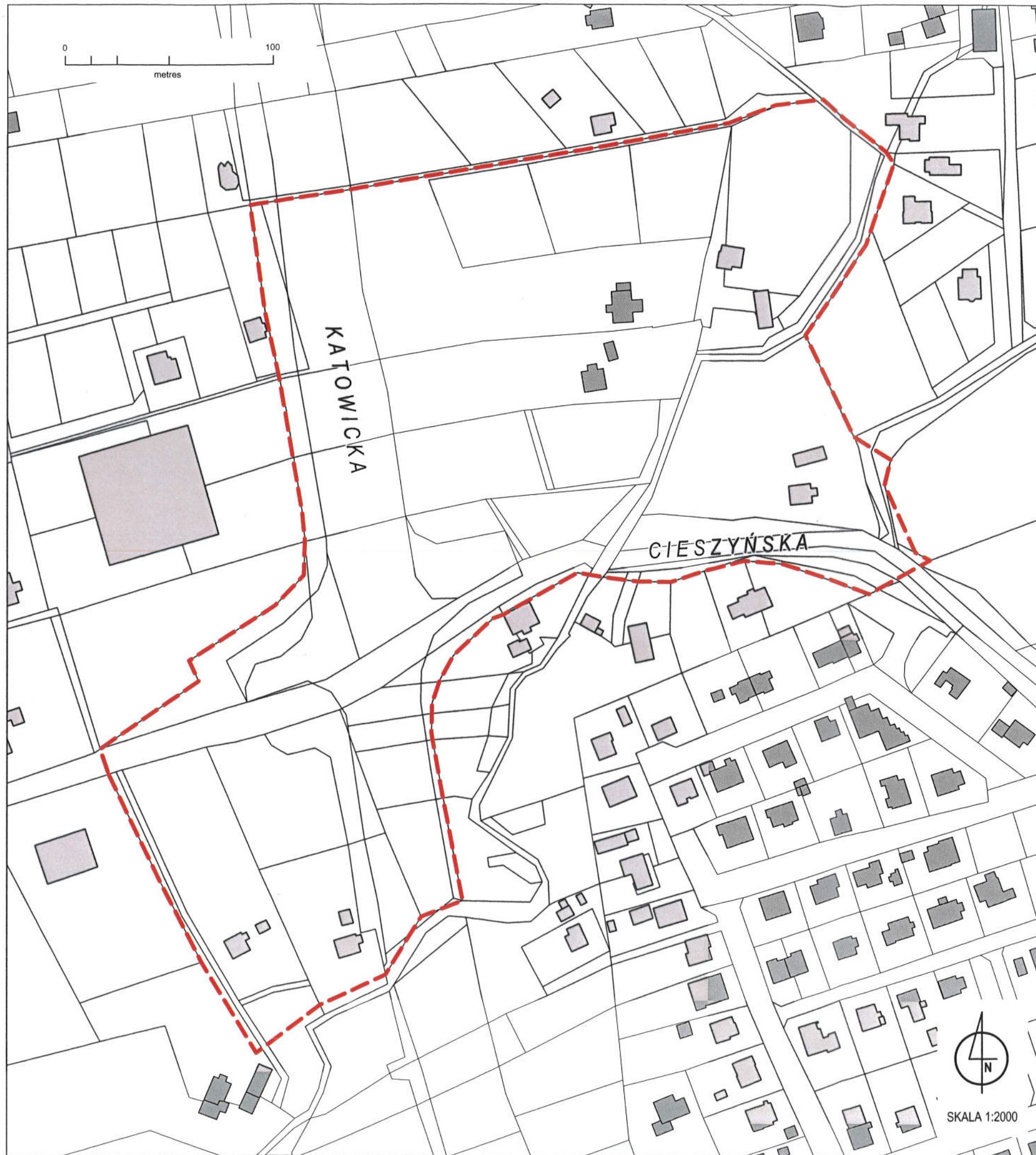
§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
Maria Sikora
Kt - B -

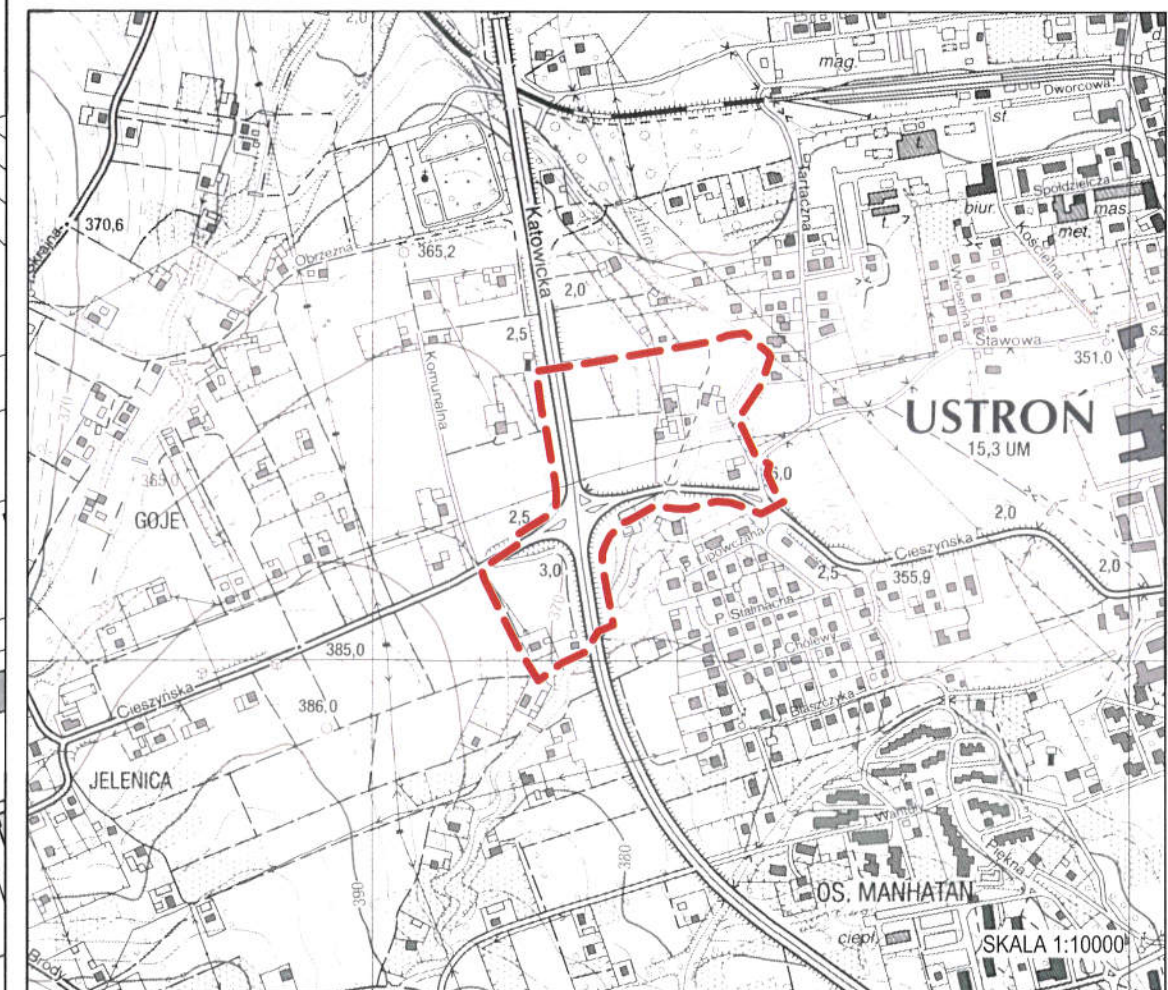


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU USTRONIA W REJONIE SKRZYŻOWANIA
ULICY CIESZYŃSKIEJ Z KATOWICKĄ.

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY MIASTA USTRONIA
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU

SKALA 1:2000



ORIENTACJA - SKALA 1:10000

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

W dniu 8 lutego 2021 r. w Biurze Podawczym Urzędu Miasta Ustroń zarejestrowano dwa wnioski w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów w rejonie skrzyżowania ul. Cieszyńskiej i Katowickiej, Wnioskodawców:

- Gracja 1 sp. z o.o., ul. Katowicka 142, 43-450 Ustroń;
- Mathias sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 7, 43-100 Tychy;

W dniu 18 lutego 2021 r. Burmistrz Miasta zwrócił się do Przewodniczącego Rady Miasta, z prośbą o wydanie opinii przez odpowiednią komisję Rady Miasta Ustroń w sprawie przystąpienia do opracowania m.p.z.p. w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

W dniu 1 kwietnia 2021 r. do Burmistrza Miasta wpłynęła opinia nr 110/2021 Komisji Infrastruktury Rady Miasta Ustroń, sygnatura BRM.0014.3.1.110.2021 r., z dnia 22 marca 2021 r., opiniująca pozytywnie wnioski z dnia 8 lutego 2021 r., Wnioskodawców: Gracja 1 sp. z o.o. oraz Mathias sp. z o.o.

Zgodnie z art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 8 kwietnia 2021 r., Burmistrz Miasta zlecił opracowanie opinii urbanistycznej mającej na celu określenie stopnia zgodności zakresu wniosków, zarejestrowanych w Biurze Podawczym Urzędu Miasta Ustroń w dniu 8 lutego 2021 r., o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w rejonie skrzyżowania ul. Cieszyńskiej i Katowickiej, z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XLII/449/2014 z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr X/132/2019 z dnia 26 września 2019 r.

Z opinii urbanistycznej z dnia 9 kwietnia 2021 r., zarejestrowanej w Biurze Podawczym Urzędu Miasta Ustroń w dniu 15 kwietnia 2021 r., sporządzonej przez urbanistę Pana Wiesława Chmielewskiego, głównego projektanta obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wynika, że planowane zamierzenia budowlane są zgodne ze studium w zakresie planowanej funkcji usługowo – handlowej. Przedmiotowe zamierzenia budowlane nie są sprzeczne ze strategicznym celem rozwoju miasta dotyczącym terenów przy skrzyżowaniu ulic: Cieszyńskiej i Katowickiej – Cel strategiczny C7.

W opinii podkreślono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy, a także zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Jednocześnie autor opinii podkreślił m.in., że na terenie wskazanym przez Wnioskodawców:

- brak jest możliwości zlokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jeżeli stanowiła będzie całość techniczno – użytkową obiektu budowlanego;
- należy przestrzegać wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w studium.

Autor opinii, urbanista Pan W. Chmielewski wskazał obszar, który powinien być objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar został wskazany w dwóch wariantach.

W dniu 16 kwietnia 2021 r. Burmistrz Miasta zwrócił się do Przewodniczącego Rady Miasta z prośbą o wydanie opinii przez Komisję Infrastruktury Rady Miasta Ustroń, w sprawie granicy obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Cieszyńskiej z Katowicką, zaproponowanej w opinii urbanistycznej z dnia 9 kwietnia 2021 r. przez Pana W. Chmielewskiego.

W dniu 27 kwietnia 2021 r. do Burmistrza Miasta wpłynęła opinia nr 121/2021 Komisji Infrastruktury BRM.0014.3.1.121.2021, z dnia 26 kwietnia 2021 r., dotycząca granicy obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Komisja wybrała teren oznaczony kolorem różowym na załączniku graficznym do opinii urbanistycznej Pana W. Chmielewskiego – tzn. szerszy obszar, niż ten określony we wnioskach z dnia 8 lutego 2021 r., Wnioskodawców Gracja 1 sp. z o.o. oraz Mathias sp. z o.o.

Jednocześnie Komisja Infrastruktury określiła, że przystąpienie do opracowania planu jest podyktowane potrzebami miasta w zakresie działalności handlowo - usługowej.

Sprawę będzie referowała Naczelnik AGG.

Opracowanie:
Inspektor ds. urbanistyki i architektury
Magdalena Wysocka



NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
I GOSPODARSTWA
Aleksandra Kwiecień-Zawadzka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń dla terenów przy skrzyżowaniu ulic Katowickiej i Cieszyńskiej.

Wycenę opracowano na podstawie jedyne opublikowanego cennika „Środowiskowe zasady wycen prac projektowych” – Rozdział 10 Prace Urbanistyczne, cennika w ostatnich latach nie uaktualniono, niemniej Rada Koordynacyjna Biur Projektów dla pozostałych Rozdziałów Cennika przyjęła stawkę w roku 2021 -21,45zł/jnp.

10.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Wycenę opracowano dla danych:

-powierzchnia 8,34 ha

-ludność do 2000 mieszkańców.

Wartość planu wyliczono w-g wzoru:

$Wp=1,3 \times N \times S$ gdzie „N” to ilość jednostek nakładu pracy

„S” to stawka za jednostkę nakładu pracy 21,45 zł/j.n.p.

$$N= N_b \times Z \times (1+Y)$$

$$N_b=1050+(8,4-5):1 \times 70=1288 \text{ j.n.p.}$$

Z Współczynniki kategorii terenu

Z1 – dla terenu przyjęto wskaźnik

Tab 3 lp8 =1,2 teren jednorodny, usługowy

Z2=1 skala 1:1000

Y3 - dodatki związane z ochroną środowiska przyrodniczego

Tab.9 lp10 obszar ochrony uzdrowiskowej i miejscowość uzdrowiskowa $y=0,2$

$$Y =0,2$$

$$N=N_b \times Z \times (1+Y)=1288 \times 1,2 \times (1+0,2) =1855 \text{ j.n.p}$$

$$Wp= 1,3 \times N \times S=1,3 \times 1855 \times 21,45 \text{zł/j.n.p.}=\mathbf{51726,675 \text{zł}}$$
 przyjęto 51730netto

$$\text{Kwota z Vat } 51730 \times 1,23= \mathbf{63927,90 \text{zł brutto}}$$