

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 93,4 ha, położony w zachodniej części strefy centralnej miasta Ustroń.

Obszar objęty projektem planu od strony zachodniej przylega do wschodniego wydzielenia pasa drogowego ulicy Katowickiej jako drogi wojewódzkiej Nr 941.

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVII/247/2020 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 czerwca 2020 r.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. i zmianą częściową przyjętą uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

W projekcie planu uwzględniono ustalenia studium poprzez wskazanie terenów dla zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej oraz poprzez uwzględnienie ustalonych w studium korytarzy komunikacyjnych, w tym dla kontynuacji istotnej dla śródmieścia Ustroń drogi klasy "zbiorcza" od ul. Cieszyńskiej do ulicy 3 Maja i połączeniem z ul. Katowicką.

W tworzeniu przepisów projektu planu uwzględniono zarówno ustalenia ogólne dokumentu studium jak i ustalenia dotyczące występujących na obszarze planu "obszarów polityki przestrzennej", a mianowicie:

- MW - "zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej",
- MN - "zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności",
- CM - "centrum miasta",
- UD - "zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych",
- WD - "doliny Wisły",
- KK - "korytarzy komunikacyjnych".

Aktualnie na obszarze objętym planem na części obszaru na południe od ul. Partyzantów i Jelenica obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych w planie ogólnym Ustronia symbolami D-39MN i D-40MN oraz tereny ulicy zlokalizowanej między nimi przyjęty uchwałą Nr XL/338/97 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń z dnia 26.09.1997 r. Ten plan na części obszaru został zmieniony poprzez uchwalenie planu w rejonie ul. Wierzbowej, A. Asnyka, Katowickiej i Olchowej w obrębie parceli gruntowych oznaczonych Nr 1573/1, 1626/16, 1601/10 (uchwała Nr XXXIV/389/2009 z dnia 25.06.2009 r.).

W ramach prac nad projektem planu opracowano analizę zbiorczą określającą możliwości zagospodarowania w formie opisowej i graficznej na rysunku w skali 1:2000.

Analizę zakończono następującymi wnioskami:

- bez ingerencji planistycznej, czyli bez uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulującego zasady zabudowy i obsługi komunikacyjnej analizowany obszar w centrum miasta pozbawiony będzie regulacji przestrzennych i rozwijał się będzie w sposób chaotyczny, nieskoordynowany i tworzący konflikty przestrzenne. Obowiązujący na części obszaru plan miejscowy uchwalony w 1997 roku nie spełnia wymogów aktualnie obowiązującego prawa i wymaga zmiany.
- niezabudowane, atrakcyjne tereny w centrum miasta – w przypadku dalszych realizacji zabudowy w niepowiązanych ze sobą fragmentach i nie uwzględniających otoczenia – staną się niedostępne komunikacyjnie. Może być wtedy ograniczona lub wykluczona możliwość realizacji ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego i pozostanie wówczas obsługa zabudowy poprzez nienormatywne, ślepo kończące się ulice takie jak obecnie ul. M. Skłodowskiej-Curie, K. I. Gałczyńskiego, J. Wantuły, A. Asnyka, Olchowa i szereg istniejących dróg wewnętrznych bez nazwy.
- w celu zabezpieczenia możliwości realizacji zbiorczego ciągu komunikacyjnego, odciażającego ul. 3 Maja i zbierającego ruch dojazdowy do poszczególnych istniejących i planowanych enklaw zabudowy, należy wskazać tereny dla budowy drogi klasy „zbiorcza” poprzez kontynuację ulicy Pod Skarpą, w kierunku południowym do ul. 3 Maja i ul. Katowickiej oraz północnym do ul. Cieszyńskiej.

Włączenie planowanej drogi zbiorczej do ulicy 3 Maja według obowiązującego planu miejscowego z 1997 roku z wykorzystaniem odcinka ulicy Olchowej w związku z istniejącą tu zabudową - jest nierealne.

Aktualnie możliwości włączenia tego ciągu bez wyburzeń urbanistycznych są już znacznie ograniczone i możliwość taka praktycznie istnieje tylko przez tereny równoległe do ulicy A. Asnyka.

- należy wykorzystać pasy terenów wzdłuż ulicy Katowickiej (w tym wzdłuż ekranów akustycznych) dla budowy ulic lokalnych i dojazdowych wraz z pasami parkingowymi dla obsługi programu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, w tym dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej osiedla „Manhatan”.

- w zagospodarowaniu terenów po południowej stronie osiedla „Manhatan”, przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta dla zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej należy uwzględnić osie widokowe w kierunku wschodnim na zabudowę dzielnicy uzdrowskowo-sanatoryjnej.

- w zagospodarowaniu obszaru należy uwzględnić i chronić przed zabudową tereny naturalnej skarpy przebiegającej przez obszar objęty planem na kierunku północ-południe. Tereny tej skarpy powinny stanowić istotny element terenów zieleni uzdrowiska, jako obszaru położonego w strefie „C” ochrony uzdrowskowej oraz istotny element krajobrazu.

- w dyspozycji terenów w południowo-zachodniej części obszaru opracowania należy przewidzieć potrzeby lokalizacji usług publicznych, które obsługiwały będą środkowo-zachodnią część miasta.

- w zagospodarowaniu południowej części obszaru należy uwzględnić w maksymalnym stopniu drożność spływu wód oraz przyrodnicze otoczenie istniejących potoków.

- w planowaniu przeznaczeń terenów należy uwzględnić położenie obszaru w centrum miasta poprzez intensywność – odpowiednie dla charakteru miasta – wykorzystanie terenów dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Przed przystąpieniem do opracowania projektu planu opracowana została koncepcja zagospodarowania przestrzennego w wersji budynkowej na rysunku w skali 1:2000.

W koncepcji wyróżniono następujące tereny, na których koncentrują się przekształcenia i zmiany zagospodarowania przestrzennego:

- tereny po południowej stronie zabudowy osiedla „Manhatan”, na których zaplanowano nowy obwodnicowy układ ulic publicznych (od ul. K. I. Gałczyńskiego do ul. J. Wantuły z skrzyżowaniem z ul. A. Brody) wraz z pasami terenów dla parkowania samochodów. Układ ten z wykorzystaniem terenów niedostępnych komunikacyjnie wzdłuż ulicy Katowickiej wyznaczono w celu obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz poprawy obsługi komunikacyjnej zabudowy istniejącej (w tym w zakresie ilości miejsc parkingowych). W tym rejonie istnieje możliwość lokalizacji nowej enklawy zabudowy wielorodzinnej (o wysokości nie przekraczającej 5 kondygnacji z zróżnicowaniem jej wysokości) oraz nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej. W koncepcji założono, że łącznie w tym rejonie może być wybudowane około 100 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej i 25 domów w zabudowie szeregowej. Wskazano również tereny dla lokalizacji obiektów usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim i dzielnicowym, w tym na terenach położonych na zachód od zabudowań zespołu budynków Wodociągów Ziemi Cieszyńskiej.

- niezabudowane tereny położone pomiędzy ulicami Partyzantów, Marii Skłodowskiej – Curie i Mikołaja Reja a planowaną drogą klasy „zbiorcza” od skrzyżowania ulic Pod Skarpą i Partyzantów. Na tych terenach zaplanowano w koncepcji zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej o programie około 35 - 40 domów. Jest to teren bardzo korzystnie położony w stosunku do terenów usługowych w centrum miasta, jak i pobliskich usług publicznych (szkoła, przedszkole). W ramach tego zespołu zaplanowano nieduży teren stanowiący przestrzeń wspólną (mały park, plac zabaw dla dzieci). Dla obsługi komunikacyjnej tego zespołu (poza drogami wewnętrznymi) zaplanowano nową drogę publiczną łączącą ulicę Partyzantów z planowaną ulicą „zbiorczą”.

- niezabudowane tereny położone po wschodniej stronie ulicy Katowickiej w rejonach ulic A. Asnyka, Olchowej i Wierzbowej. Zaplanowano tu tereny dla kilku zespołów zabudowy usługowej na dużych działkach budowlanych. Są to niezabudowane tereny, jedyne w tej części miasta, na których możliwa jest lokalizacja usług publicznych dla środkowo-zachodniej części miasta (położonych również po zachodniej stronie ulicy Katowickiej). Obsługa komunikacyjna tych terenów możliwa jest po wybudowaniu w tym rejonie nowego układu ulic o znaczeniu ogólnomiejskim. Tereny te mogą być obsługiwane komunikacyjnie nowymi drogami

publicznymi łączącymi się z układem istniejącym wlotem do ulicy 3 Maja i do ulicy Katowickiej (w miejscu skrzyżowania z ulicą Wierzbową) oraz połączeniem z planowaną drogą zbiorczą w ciągu ulicy Pod Skarpą. W koncepcji chroniona przed zabudową jest skarpa terenowa ciągnąca się przez cały obszar objęty planem. U podnóża tej skarpy planowany jest bardzo istotny dla układu komunikacyjnego miasta ciąg drogi zbiorczej wraz z planowanymi skrzyżowaniami z ulicami: A. Brody, Partyzantów i A. Asnyka (zaplanowanych w formie „rondo średnie”).

Przeprowadzona analiza oraz koncepcja planu przedyskutowana została na spotkaniu w dniu 28.01.2021 r. z Urzędzie Miasta Ustroń z udziałem władz miasta.

Koncepcja planu, jako autorska propozycja zespołu sporządzającego projekt planu miejscowego została przedstawiona do konsultacji społecznych na podstawie Zarządzenia Nr 132/2021 Burmistrza Miasta Ustronia z dnia 4.05.2021 r.

Forma przeprowadzenia konsultacji polegała na możliwości wypowiedzenia się w dniach 7 - 12 maja 2021 r. na forum dyskusyjnym z użyciem strony internetowej miasta.

W przeprowadzonych konsultacjach zgłoszono uwagi, zastrzeżenia i opinie zawarte w 54 komentarzach.

W komentarzach poruszano następujące zasadnicze kwestie, przy czym treści komentarzy w zdecydowanej większości odnosiły się tylko do fragmentu koncepcji projektu planu dotyczącej terenów po południowej stronie osiedla "Manhatan":

- zgłoszono brak zgody, krytykę i wątpliwości co do celowości wskazania w koncepcji terenu dla lokalizacji ulicy łączącej ul. Gałczyńskiego z ul. Brody. Zawarto oceny tego rozwiązania, jako "kompletne nieporozumienie", przy czym podniesiono, że ulica Gałczyńskiego jest ruchliwa, zatłoczona, zastawiona samochodami i służy jako dojazd do przedszkola i żłobka oraz, że pozbawiona jest chodników. Wskazano, aby wykorzystać dla obsługi komunikacyjnej dojazd od ul. Myśliwskiej oraz bezpośrednio zjazdy z "dwupasmówki" (ul. Katowicka),

- kwestionowano lokalizację domów wielorodzinnych oraz "supermarketu" lub centrum handlowego na terenach po południowej stronie osiedla "Manhatan". W miejscu obiektu usługowego proponowano lokalizację parku publicznego. Wnioskowano również o zachowanie istniejących zadrzewień oraz utrzymanie stanu zagospodarowania,

- podnoszono, że planowana możliwość wydzielenia parkingów przy nowej drodze będzie stwarzała uciążliwość dla mieszkańców osiedla "Manhatan",

- zgłoszono uwagi, brak zgody i krytykę rozwiązań koncepcji planu dotyczące terenu pomiędzy ulicą Partyzantów, Kochanowskiego, Marii Curie Skłodowskiej i planowanej drogi zbiorczej. Uwagi te dotyczą wskazanej w koncepcji zabudowy szeregowej (zamiast wolnostojącej) przebiegu ciągów pieszo-jezdných i pieszych, dróg dojazdowych oraz terenów zieleni zaplanowanych jako zieleń publiczna,

- podniesiono zarzut o braku konsultacji projektu planu oraz braku informacji o zmianach planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z taką oceną - projekt planu miejscowego sporządzono z wprowadzeniem następujących zmian w porównaniu z propozycjami zawartymi w konsultowanej społecznie koncepcji planu:

- zmniejszono powierzchnię terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

- odstąpiono od wskazania do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i usługowej po południowej stronie osiedla "Mahatan", pozostawiając te tereny do zabudowy w kolejnym etapie rozwoju miasta,

- na terenach po południowej stronie osiedla "Manhatan" zachowano dotychczasowe użytkowanie terenów, które stanowią zadrzewienia, łąki, grunty częściowo użytkowane rolniczo. W tym rejonie ustalono w projekcie planu przeznaczenie terenów dla zieleni nieurządzonej (symbol ZN) z zachowaniem istniejących zadrzewień oraz dopuszczeniem dotychczasowego użytkowania rolniczego w formie upraw polowych i łąk bez dopuszczenia zabudowy,

- w związku z odstąpieniem od urbanizacji terenów po południowej stronie osiedla "Manhatan" odstąpiono również od wskazania pokazanych w koncepcji planu nowych ciągów ulicznych i parkingów na obszarze po południowej stronie ul. A. Brody,

- podobnie część terenów w rejonie ul. A. Asnyka, Wierzbowej i Katowickiej przeznaczonych w studium dla obiektów i zespołów usługowych (obszar UD z preferencją usług obsługujących poszczególne jednostki osadnicze miasta) - zostanie wyłączona na obecnym etapie rozwoju miasta z zabudowy. Tereny te stanowiły będą rezerwy dla rozwoju miasta w przyszłości.

Jest to zgodne z ustaleniem ogólnym (ustalenie UO3) studium dotyczącym całego obszaru miasta, w którym dopuszczono możliwość etapowej realizacji wizji miasta, poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenów na terenach wskazanych w studium do urbanizacji.

W projekcie planu przewidziano następujące zasady rozbudowy układu komunikacyjnego, dla którego przewidziano możliwości budowy w wyznaczonych na rysunku projektu planu liniach rozgraniczających:

- zaplanowano drogę klasy dojazdowej, która łączy ul. A. Brody z ul. J. Wantuły. Droga ta zaprojektowana wzdłuż ul. Katowickiej zdecydowanie polepszy obsługę komunikacyjną osiedla, a jednocześnie będzie zapewniała dojazd do nowych terenów inwestycyjnych. Przewidziano również możliwość kontynuacji tej drogi w kierunku północnym. Przy drodze wyznaczono pasy terenów dla parkowania samochodów,

- przy skrzyżowaniu powyższej drogi z ul. A. Brody wydzielono tereny, na których możliwa byłaby przebudowa skrzyżowania z ul. Katowicką, ale również możliwe byłoby zlikwidowanie tego skrzyżowania,

- zaplanowano kontynuację ul. Pod Skarpą jako drogi zbiorczej dla układu lokalnego, obsługującego tereny na wschód od ulicy Katowickiej, aż do ulicy 3 Maja,

- zaplanowaną drogę zbiorczą w południowej części obszaru planu połączono z ul. Katowicką i z ul. 3 Maja zgodnie z kierunkami wskazanymi w studium. Wlot do ul. 3 Maja zaplanowano w jedynie możliwy sposób, w jakim można uniknąć wyburzeń budynków. W innych miejscach praktycznie już tej możliwości nie ma lub związane byłoby to z dużą ingerencją w istniejący układ zabudowy,

- dla obsługi niezabudowanych terenów w kwartale na południe od ul. Partyzantów i na zachód od ul. M. Skłodowskiej-Curie zaplanowano drogę dojazdową łączącą ul. Partyzantów z planowaną drogą zbiorczą,

- układ drogowy uzupełniony jest o wydzielone tereny, na których drogi istnieją jako drogi wewnętrzne i planowane nowe wydzielone ciągi pieszo-jezdnych. W zdecydowanej większości wydzielone istniejącego układu drogowego nastąpiło w granicach ich aktualnego wydzielenia własnościowego,

- zachowano istniejące powiązania lokalnego układu drogowego z ul. Katowicką (droga klasy GP - "główna ruchu przyspieszonego" i G - "główna"). Nie zaplanowano nowych powiązań i wlotów do ul. Katowickiej, gdyż nie byłoby możliwości zachowania dopuszczalnych w przepisach odrębnych odstępów między skrzyżowaniami (min. 600,0 m dla drogi klasy GP i min. 400,0 m dla drogi klasy G).

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostaną wymagania zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) zastosowano etapowanie przeznaczenia terenów do zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni tych terenów oraz wprowadzenie wymogu dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;

4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

b) zorganizowanie dodatkowych konsultacji społecznych koncepcji planu,

c) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

d) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,

e) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

f) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wskazania terenów dla zabudowy zwartej i szeregowej,

c) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,

e) ograniczenie kolorystyki połaci dachów spadzistych;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:

a) ochronę istniejącej skarpy terenowej przed zabudową,

b) ochrony przed zabudową terenów, na których występują zagrożenia powodziowe;

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy miasta;

5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XLI/526/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. W tej uchwale stwierdzono, że obowiązujący na części obszaru objętego planem plan uchwalony w 1997 roku wymaga aktualizacji, gdyż nie spełnia aktualnych wymogów prawnych dotyczących zakresu obligatoryjnych ustaleń planów miejscowych.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w projekcie planu ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych normatywnych szerokości tych dróg na terenach zabudowanych. W analizie tej stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Rysunek planu sporządzony został w formie rysunku w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 rysunku planu jest uzasadnione bardzo dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie miasto w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27.08.2021 r. do 24.09.2021 r., a uwagi zbierano do 8.10.2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 września 2021 r. Do projektu wpłynęły 32 uwagi, z których Burmistrz Miasta uwzględnił 5 uwag, 4 uwagi uwzględnił częściowo, a 23 uwagi nie uwzględnił.

Uwzględnienie uwag wymagało zmian projektu planu, które polegały na:

- uwzględnieniu możliwości zabudowy części terenów po południowej stronie osiedla "Manhatan" poprzez wskazanie w projekcie planu terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wyznaczeniu terenu dla realizacji nowego odcinka ulicy obsługującej zaplanowany powyżej program zabudowy mieszkaniowej oraz umożliwiający lepszą organizację ruchu wewnętrznego na obszarze całego osiedla "Manhatan" poprzez wyznaczenie terenów z możliwością realizacji połączenia ulicy K. I. Gałczyńskiego z ulicą A. Brody i dalej z ul. Wantuły. Ten nowy ciąg ulicy pozwala również na powiązania komunikacyjne z ulicą Myśliwską oraz korzystniejsze dojazdy do zespołu garaży usytuowanych po północnej stronie osiedla "Manhatan". Odcinek planowanej drogi wzdłuż ekranów akustycznych na południe od ul. A. Brody umożliwi w przyszłości rozwój osiedla "Manhatan" w kierunku zachodnim i południowym oraz wyznaczenie dodatkowych miejsc parkingowych.

Zmiany polegały również na:

- korekcie wskaźników urbanistycznych na terenach, które w projekcie planu wskazano jako predysponowane dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- zmianie przeznaczenia niektórych terenów w związku z uwzględnieniem uwag ich właścicieli, oraz w związku z powyżej opisanymi zmianami układu ulic.

Ponownie do publicznego wglądu wyłożono tylko tę część projektu planu, na której nastąpiły zmiany zarówno w projekcie rysunku planu jak i w tekście planu.

W drugim wyłożeniu części projektu planu wpłynęły 22 uwagi, z których Burmistrz Miasta uwzględnił 2 uwagi, a nie uwzględnił 20 uwag, przy czym 5 z tych uwag były bezprzedmiotowe, gdyż dotyczyły terenów, które nie były wyłożone po raz drugi do publicznego wglądu.

W celu sprawdzenia ustawowego wymogu powierzchni zieleni w strefie uzdrowiskowej "B" (50 % powierzchni zieleni) i w strefie "C" (45 % powierzchni zieleni) w poniższych zestawieniach pokazano jaki jest udział powierzchni zieleni w poszczególnych kategoriach przeznaczeń terenów na podstawie ustaleń planu, a w szczególności wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Symbol podstawowego przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających [ha]	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [%]	Powierzchnia biologicznie czynna (tereny zieleni) [ha]
MW	2,25	40	0,90
MN1	25,00	60	15,00
1MN2, 3MN2, 4MN2, 8MN2, 14MN2, 17MN2	2,63	40	1,05
pozostałe tereny MN2	3,72	60	2,23
MU	12,20	40	4,88
UP	1,92	40	0,80
U	9,19	30	2,76
US	2,44	80	1,95
ZP	3,48	90	3,13
ZN	2,53	95	2,40
ZS	2,98	98	2,92
WS	0,85	98	0,83
R	3,82	100	3,82
KDS	0,56	5	0,03
KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW	14,93	3	0,45
KPR	0,44	3	0,01
KDP	1,11	2	0,02

KP	0,22	3	0,01
KK	2,87	3	0,08
ITE, ITC, ITG	0,24	3	0,01
RAZEM	93,38	-	43,28

W sumie minimalna powierzchnia terenów zieleni według powyższego zestawienia wynosi około 43,28 ha , co stanowi 46,3 % całego obszaru objętego planem. Przy czym tylko 17 % obszaru objętego planem znajduje się w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej, a pozostały obszar znajduje się w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej.

Wynika z tego, że spełniony jest wymóg ustawy wymaganej powierzchni zieleni dotyczący obszarów uzdrowisk, oraz obszar objęty planem posiada jeszcze tereny, na których możliwy jest rozwój zabudowy miasta poza terenami wskazanymi w projekcie planu do zabudowy.


NACZELNIK
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I GOSPODARKI GRUNTAMI
Aleksandra Kwiecień-Zawada