

**UCHWAŁA NR XXXIX/587/2022  
RADY MIASTA USTRONŃ**

z dnia 24 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej**

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 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr XVII/247/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej,

**RADA MIASTA USTRONŃ  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;
  - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”;
  - 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę”.
2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej;
  - 6) budynki o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy "B" i "C" ochrony uzdrowiskowej;
- 2) granice terenu górniczego „Ustroń I”;
- 3) granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- 4) granice stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 5) ujęcia wód podziemnych;
- 6) teren strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 7) granice terenów zamkniętych oraz granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego:
  - a) dla budowli i budynków,
  - b) dla robót ziemnych;
- 8) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 347 Dolina rzeki Górna Wisła oraz granice lokalnego zbiornika wód podziemnych LZWP "Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)";
- 9) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
- 10) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 11) położenie obszaru objętego planem w całości w granicach otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego".

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Plan obejmuje obszar o powierzchni 93,4 ha, którego granice są zgodne z uchwałą Nr XVII/247/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) apartamencie – należy przez to rozumieć przestronne, o powierzchni użytkowej nie większej niż 70,0 m<sup>2</sup> wielopokojowe mieszkanie;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°, przy czym nachylenie połaci dachowych nie może być większe niż 45° i 60° w przypadku dachów mansardowych;
- 4) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

- 5) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 6) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany, a w przypadku zabudowy szeregowej elewacją frontową jest najdłuższa elewacja w ciągu tej zabudowy;
- 7) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej, przy czym w przypadku zabudowy szeregowej obiektem jest cały ciąg budynków oraz dla tej formy zabudowy ustalono również minimalną szerokość elewacji frontowej;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 11) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 12) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 13) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 14) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery;
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio, w ramach sektora publicznego lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 16) pokoju gościnnym – należy przez to rozumieć pomieszczenie nie mające cech apartamentu nie będące pokojem w hotelu, przystosowane do przyjmowania gości, stanowiącym część budynku o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 17) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 19) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

- 20) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu budynku na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
    - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys budynku takich jak: schody, rampa, okap, balkon, gzyms, daszek,
    - b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, loggię, oraz taras z wyłączeniem tarasu ziemnego,
    - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych;
  - 21) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 22) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia terenu oraz powierzchni całkowitej budynków w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;
  - 23) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia terenu oraz powierzchni całkowitej budynków dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;
  - 24) skarpie – należy przez to rozumieć stromą powierzchnię z gruntu, ukształtowaną w sposób naturalny lub sztuczny;
  - 25) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny, na których w zależności od ustaleń planu możliwa jest lokalizacja kubaturowych, kubaturowych i terenowych, lub terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi;
  - 26) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zachowaniu budynków istniejących oraz lokalizacji nowych budynków;
  - 27) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
  - 28) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;
  - 29) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, w których wydzielone są pomieszczenia usługowe, lub zabudowa tworzona przez oddzielne budynki mieszkalne albo usługowe na tej samej działce budowlanej;
  - 30) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć stanowiący obiekt, ciąg budynków przylegających do siebie, obejmujących więcej niż 2 budynki stanowiące każdą samodzielną konstrukcyjną całość;
  - 31) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć ciąg co najmniej 5 przylegających do siebie budynków zlokalizowanych na różnych działkach, w sposób wypełniający całą elewację od strony ulicy bez przerw, z pozostawieniem wyłącznie wjazdów na działki w parterach poszczególnych budynków lub niektórych budynków.
2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) strefy ochrony uzdrowiskowej – jako części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
  - 2) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.

§ 3. Elementy informacyjne planu pokazane zostały na rysunku planu jako nieobowiązujące wskazania graficzne planu.

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w Rozdziale 13 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Za wyjątkiem uzupełniającej zabudowy usługowej na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu musi poprzedzać realizację zabudowy uzupełniającej lub realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu może być prowadzona równocześnie z zabudową uzupełniającego przeznaczenia terenu.
3. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 2 pkt 1- pkt 3 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy zagospodarowania terenów ustalonych w planie, bądź przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
4. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
  - 1) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - 2) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 5. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 5;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 6;
- 3) rozdział 3 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 12;
- 9) rozdział 9 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;
- 10) rozdział 10 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i §15;
- 11) rozdział 11 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 12) rozdział 12 - stawki procentowe - § 17;
- 13) rozdział 13 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - § 18 - § 36;
- 14) rozdział 14 - przepisy końcowe - § 37 i § 38.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

§ 6. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów i różnych zasad zagospodarowania opisane następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;
- 3) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 7) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) **ZS** – tereny zieleni na skarpach;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **R** – tereny rolnicze;
- 13) **KDS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 14) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy "zbiorcza";
- 15) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 16) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 17) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 18) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) **KPR** – tereny dróg pieszo-rowerowych;
- 20) **KDP** – tereny parkingów;
- 21) **KP** – tereny ciągów ruchu pieszego;
- 22) **KK** – tereny komunikacji kolejowej;
- 23) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 24) **ITC** – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 25) **ITG** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
- b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd wysokość budynków ze wszystkich stron licząc od poziomu terenu nie może przekraczać ustalonej w niniejszym planie ich maksymalnej wysokości, z dopuszczeniem tolerancji do 2,0 m wyłącznie od tych stron budynków, na których nie występują najniższe położone wejścia do budynków lub ich części znajdujące się na ich pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- c) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i grafitowej lub ich odcieni,
- d) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach jako dominujących przy dopuszczeniu stosowania boazerii elewacyjnych w kolorach naturalnych;

2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji.

2. Zapisy dotyczące geometrii dachów jako elementu kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w Rozdziale 13 dla poszczególnych przeznaczeń terenów na których istnieje lub planowana jest zabudowa.

#### **Rozdział 4.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów dopuszcza się wyłącznie następujące wymienione w przepisach odrębnych przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha,
  - b) zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha,
  - c) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha,
  - d) linia kolejowa o długości użytkowej powyżej 1 km,
  - e) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
  - f) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
  - g) wydobywanie kopalin ze złoża,
  - h) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
  - a) dla istniejących instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw dostosowanie ich do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
  - b) dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych nie wpływających negatywnie na właściwości lecznicze uzdrowiska;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MN1** i **MN2** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) tereny o symbolach **1UP-4UP** – należy traktować jako tereny zabudowy ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - c) tereny o symbolach **MW** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - d) tereny o symbolach **US** i **ZP** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - e) tereny o symbolach **MU** – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary:
- a) obszar otuliny parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” - obejmujący cały obszar objęty planem;
  - b) teren górniczy "Ustroń I" - w granicach pokazanych na rysunku planu,
  - c) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 347 "Dolina rzeki Górna Wisła" obejmujący część obszaru objętego planem w granicach pokazanych na rysunku planu,
  - d) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP "Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)" obejmujący część obszaru objętego planem w granicach pokazanych na rysunku planu;
- 7) na terenach przylegających do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 941 ustala się zakaz lokalizacji reklam świetlnych, w szczególności o zmiennej treści skierowanych do i widocznych przez uczestników ruchu drogowego na tej drodze.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 9. 1. Na obszarze objętym planem:**

- 1) wskazuje się następujące zabytki nieruchome wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa śląskiego pokazane graficznie na rysunku planu:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Brody 39,
  - b) budynki mieszkalne przy ul. K. I. Gałczyńskiego 14, 29 i żłobek przy ul. K. I. Gałczyńskiego 43,
  - c) budynki mieszkalne przy ul. Hutniczej 19,
  - d) budynki mieszkalne przy ul. Jelenica 6, 12, 21,
  - e) budynki mieszkalne przy ul. 3 Maja 17, 26, 46, 98,
  - f) posterunek policji przy ul. 3 Maja 21,
  - g) budynek gospodarczy przy ul. 3 Maja 44,
  - h) budynek usługowy przy ul. 3 Maja 46,
  - i) budynek usługowy przy ul. Myśliwskiej 10,
  - j) budynek mieszkalny przy ul. Olchowej 27,
  - k) budynek gospodarczy przy ul. Olchowej 27,
  - l) budynki mieszkalne przy ul. Parkowej 6 i 8,
  - ł) budynki mieszkalne przy ul. Partyzantów 1, 5 i 7,
  - m) przedszkole przy ul. Partyzantów 9,
  - n) budynek mieszkalny przy ul. Pięknej 8,
  - o) budynek mieszkalny przy ul. Reja 1,
  - p) pensjonat przy ul. Reja 5,
  - r) budynki mieszkalne przy ul. M. Skłodowskiej 17 i 24,
  - s) stodoła przy ul. M. Skłodowskiej 24,
  - t) budynek mieszkalny przy ul. Złotej 2;
- 2) poza obiektami wymienionymi w pkt 1 wskazuje się następujące zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków pokazane graficznie na rysunku planu:
  - a) budynki mieszkalne przy ul. 3 Maja 22, 30, 31, 32, 34, 36, 40, 58, 60, 64, 68, 86, 88 i 92,
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Drozdów 5,



- c) budynek mieszkalny przy ul. K. I. Gałczyńskiego 45,
  - d) budynki mieszkalne przy ul. Hutniczej 15, 23 i 25,
  - e) budynek mieszkalny przy ul. Jelenica 24,
  - f) budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 1,
  - g) budynek mieszkalny przy ul. Olchowej 21,
  - h) pensjonat przy ul. Reja 10,
  - i) budynek mieszkalny przy ul. M. Skłodowskiej 6;
- 3) wskazuje się granice strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej pokazane graficznie na rysunku planu.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów na których występują te obiekty w celu ochrony historycznej architektury, gabarytów budynków, kształtu dachów, historycznego pokrycia dachów, wystroju architektoniczno-sztukatorskiego o istotnych walorach zabytkowych, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oryginalnych brył budynków i budowli, detali architektonicznych elewacji tradycyjnych pokryć oraz kształtów dachów;
  - 2) zakazy:
    - a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji,
    - b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na eksponowanych elewacjach;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) wymianę stolarki, pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach,
    - b) przekształcenia wewnątrz budynków mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych, pod warunkiem, że działania z tym związane nie uszczuplą ich wartości architektonicznej.
3. W strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego rozplanowania zabudowy z możliwością jej uzupełnienia w sposób uwzględniający wartości historyczne;
  - 2) możliwość przebudowy i modernizacji zabudowy zabytkowej na zasadach wynikających z uwarunkowań konserwatorskich.
4. Krajobraz kulturowy obszaru chroniony jest poprzez parametry i wskaźniki ustalone w Rozdziale 13 planu.
5. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2. Na terenach nowych zespołów mieszkaniowych i usługowych ich przestrzenie publiczne wymagają powiązania z istniejącymi przestrzeniami publicznymi na terenach otaczających.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) na terenach o symbolach **MW** – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach o symbolach **U** – 800,0 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenach o symbolach **UP** i **US** – 3000,0 m<sup>2</sup>,
    - d) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – 180,0 m<sup>2</sup>,
    - e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek:
    - a) na terenach o symbolach **U**, **MU** i **MN1** – 18,0 m,
    - b) na terenach o symbolach **UP**, **MW** i **US** – 30,0 m,
    - c) na terenach o symbolach **MN2** – 6,0 m,
    - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.
3. W Rozdziale 13 dla niektórych terenów ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych jako obowiązkowy przepis niezależny od procedury scalania i podziału nieruchomości.
4. Przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych**

- § 12. 1. Na obszarze objętym planem występuje teren górniczy „Ustroń I” dotyczący złoża wód leczniczych "Ustroń".
2. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.
  3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy "B" ochrony uzdrowiskowej i pozostałej części w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, na których obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 i ust. 3 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem:
    - 1) w granicach terenów położonych w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:
      - a) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50,
      - b) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
      - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400,0 m<sup>2</sup>,
      - d) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

- 2) w granicach terenów położonych w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.
4. Na obszarze objętym planem występują tereny położone w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 2,5 MPa i DN150 1,5 MPa, na których ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w tych strefach.
5. W granicach obszaru objętego planem występują strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych pokazane na rysunku planu, w granicach których ustala się zakaz użytkowania terenów niezwiązanych z eksploatacją ujęć wody.
6. Na fragmencie terenu pokazanym na rysunku planu występuje strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Jelenica, na której ustala się sposób zagospodarowania terenów zgodnie z ograniczeniami i zakazami wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ujęcia wody położonego poza obszarem objętym planem.
7. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią pokazanych na rysunku planu, na którym wymagane jest zachowanie przepisów dotyczących prawa wodnego.
8. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 347 – Dolina rzeki Górna Wisła".
9. W granicach zbiornika, o którym mowa w ust. 8 wymagane jest zachowanie przepisów prawa wodnego dotyczących jego ochrony.
10. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza, na których obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
11. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w związku z ustawowym wymogiem zakazu prowadzenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska Ustroń i jego układ urbanistyczny lub właściwości klimatu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach o symbolach **3US** i **4US**, **ZP**, **ZS**, **R**, **ZN**, **WS** oraz w pasach drogowych;
  - 2) zachowanie drożności cieków wydzielonych na rysunku planu na terenach o symbolach **WS**;
  - 3) zachowanie kształtowanie terenów o symbolach **ZS**, za wyjątkiem terenu o symbolu **9ZS**, na którym dopuszcza się możliwość zmiany kształtowania w związku z budową drogi o symbolu **18KDD**;
  - 4) zachowanie zadrzewień na terenach o symbolach **ZP**, **ZS** i **ZN**.
2. Na terenach przylegających do terenów o symbolach **KK** w granicach stref oznaczonych na rysunku planu ustala się konieczność uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. W zakresie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi o symbolach **1KDZ** i **2KDZ** (ul. Pod Skarpą), **9KDZ** (ul. 3 Maja), **2KDL** (ul. A. Brody), **6KDL** (ul. Myśliwska) i **7KDL** (ul. Jelenica);
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wymienione w pkt 1, oraz poprzez drogi o symbolach **3KDL**, **5KDL**, **1KDD-8KDD**, **10KDD-25KDD** i drogi o symbolach **1KDW-21KDW** i **23KDW-32KDW** jak również poprzez dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku

planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że szerokość ich pasa drogowego nie będzie mniejsza niż 5,0 m;

- 3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przylegających do dróg publicznych o symbolach **1KDZ-10KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 5KDL-8KDL, 1KDD-8KDD, 10KDD-25KDD** i publicznych ciągów pieszo-jezdnymi o symbolach **1KDX, 2KDX, 5KDX-11KDX** oraz obsługę terenów nieprzylegających do dróg publicznych poprzez drogi o symbolach **KDW** i dojazdy od tych dróg;
- 4) możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych poprzez dojazdy, których szerokość pasa drogowego nie będzie mniejsza niż 5,0 m;
- 5) na terenach o symbolach **1KDZ** i **2KDZ** możliwość przebudowy skrzyżowań, a na terenach o symbolach **4KDZ** i **9KDZ** budowę skrzyżowań;
- 6) dopuszcza się modernizację i budowę skrzyżowań, na terenach o symbolach **1KDZ, 2KDZ** i **4KDZ** w formie ronda;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę skrzyżowania na terenie o symbolu **1KDL**,
- 8) w przypadkach nieprzelotowo zakończonych dróg publicznych, należy spełnić warunki do zawracania samochodów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4 parkingów naziemnych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-pkt 5 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:
  - a) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120,0 m<sup>2</sup>, lecz nie większej niż 2000,0 m<sup>2</sup> – 3 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120,0 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
  - d) przychodnie zdrowia – 25 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) biura, banki, poczty, urzędy – 20 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
  - g) 10 miejsc na 100 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,
  - h) 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,
  - i) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
  - j) 1 miejsce na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych,
  - k) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,
  - l) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne lub 1 pokój gościnny,
  - m) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
  - b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc;
- 4) na terenach położonych w granicach strefy uzdrowiskowej "B" pokazanej graficznie na rysunku planu - ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc;

- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla obiektów usługowych i mieszkaniowych w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, a przeznaczonymi dla dróg publicznych, pod warunkiem zapewnienia możliwości pełnienia funkcji danej drogi.
3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
- 1) możliwość budowy dróg i ścieżek rowerowych na terenach o symbolach **ZP** i **ZN**;
  - 2) w ramach drogi pieszo-rowerowej o symbolu **1KPR** wydzielenie minimum 3,0 m jej szerokości dla komunikacji rowerowej;
  - 3) możliwość lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji rowerowej na terenach o symbolach **U**, **UP**, **US**, **MW**, **MN1**, **MN2**, **ZP**, **ZN**, **KDP** i **KPR**.
4. W zakresie komunikacji pieszej wyznacza się tereny o symbolach **KP** dla wydzielonych ciągów pieszych, oraz dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych na całym obszarze objętym planem poza terenami o symbolach **ZS**, **R** i **WS**.
- § 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
    - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
    - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) możliwość dostawy z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;
    - 2) utrzymuje się przebieg wodociągu magistralnego  $\varnothing$  500 pokazanego graficznie na rysunku planu;
    - 3) wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) dopuszcza się pobór wody:
      - a) ze studni, z wyłączeniem terenów położonych w strefach ochronnych ujęć wody oznaczonych na rysunku planu,
      - b) z ujęć wody głębinowej zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9ZP**,
      - c) z ujęć brzegowych dla celów gospodarczych.
  3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - 1) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) z pozostałych terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej a następnie do wód lub urządzeń wodnych;
    - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
    - 1) usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;

- 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
  - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego średniego ciśnienia lub po redukcji na stacji redukcyjno-pomiarowej do niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) utrzymuje się lokalizację stacji gazowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IITG**;
  - 3) dla sieci gazowych i stacji gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) utrzymuje się przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia DN150 CN2,5MPa i DN200 CN2,5 MPa relacji Świętoszówka-Skoczów;
  - 5) dla gazociągów, o których mowa w pkt 4 obowiązuje strefa kontrolowana pokazana graficznie na rysunku planu o szerokości licząc na zewnątrz od osi skrajnego gazociągu:
    - a) 10,0 m dla terenów parkingów dla samochodów,
    - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów;
  - 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w instalacjach zgodnie z przepisami odrębnymi i nie wpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
  - 2) źródła kogeneracyjne bez lub nisko emisyjne;
  - 3) odnawialne źródła energii w tym z mikroinstalacji .
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia z sieci zewnętrznej, źródeł kogeneracyjnych lub mikroinstalacji z wyłączeniem urządzeń zasilanych wiatrem o mocy przekraczającej 50 kW;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 11.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe**

§ 17. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**Rozdział 13.**  
**Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**  
**oraz zagospodarowanie terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) pomieszczenia usługowe,
  - b) miejsca parkingowe i z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b garaże,
  - c) dojazdy, place, chodniki,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabrania się:
  - a) przegradzania i ograniczania powiązań przestrzeni publicznych poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej z przestrzeniami publicznymi miasta na terenach otaczających,
  - b) lokalizacji wolnostojących garaży;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji pomieszczeń usługowych w parterach budynków mieszkalnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie, pod warunkiem, że będzie występował ten sam typ geometrii dachów w ramach poszczególnych zespołów budynków na terenach o symbolach **1MW-5MW**;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
  - a) budynki – 33,0 m,
  - b) budowle – 15,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 36,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) garaże, dla nie więcej niż 4 samochodów osobowych, budynki gospodarcze,
  - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane.
3. Z zastrzeżeniem Rozdziału 5, ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN1**:
  - 1) z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, przy czym dopuszcza się włączenie do tej powierzchni przylegające tereny o symbolach **MN2**:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 400,0 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej – 180,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) geometria dachów:
    - a) na terenach o symbolach **11MN1, 15MN1, 23MN1, 29MN1, 32MN1-34MN1, 39MN1-41MN1 i 49MN1** - dachy płaskie lub dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich, nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi,
    - b) na pozostałych terenach o symbolach **MN1** dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
  - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4;
  - 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
    - a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym – 12,0 m,
    - b) budynki mieszkalne z dachem płaskim – 8,0 m,
    - c) budynki usługowe:
      - z dachem spadzistym – 12,0 m,
      - z dachem płaskim – 6,0 m,
    - d) garaże, budynki gospodarcze, budowle:
      - z dachem spadzistym – 6,0 m,
      - z dachem płaskim – 5,0 m,
    - e) budowle – 6,0 m;
  - 8) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:
      - dla zabudowy szeregowej jako ciąg budynków – 600,0 m<sup>2</sup>,
      - dla pozostałej zabudowy – 300,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
      - dla zabudowy szeregowej jako ciąg budynków – 40,0 m,
      - dla pozostałej zabudowy – 24,0 m,
    - c) minimalna szerokość elewacji frontowej dla zabudowy szeregowej – 24,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:



- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla lokalizacji nowej zabudowy, w tym w zabudowie szeregowej na terenach o symbolach **1MN2, 3MN2, 4MN2, 8MN2, 14MN2 i 17MN2**, oraz w zabudowie wolnostojącej na terenach o symbolach **6MN2 i 7MN2**;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) garaże dla nie więcej niż 4 samochodów osobowych, budynki gospodarcze,
    - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
    - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji:
    - a) wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane,
    - b) miejsc postojowych, garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
    - c) baz transportowych i stacji obsługi pojazdów,
    - d) stacji paliw,
    - e) placów składowych i złomowisk,
    - f) składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych;
  - 2) w przypadku zabudowy szeregowej nakazuje się ograniczenie maksymalnej długości ciągów zabudowy do 75,0 m.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN2**:
- 1) z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, przy czym dopuszcza się włączenie do tych powierzchni przylegające tereny o symbolach **MN1**:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 450,0 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej:
      - dla terenów o symbolach **3MN2, 4MN2 i 14MN2** – 180,0 m<sup>2</sup>,
      - dla pozostałych terenów o symbolach **MN2** – 240,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) geometria dachów:
    - a) na terenach o symbolach **6MN2-8MN2, 13MN2 i 14MN2** – dachy płaskie lub spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich oraz pod warunkiem, że ten sam typ geometrii dachów zastosowany będzie w zespołach zabudowy w ramach linii rozgraniczających tych terenów, przy czym przy zastosowaniu dachów spadzistych dopuszcza się dachy płaskie nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi ,
    - b) na pozostałych terenach o symbolach **MN2** – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) na terenach o symbolach **1MN2, 3MN2, 4MN2, 8MN2, 14MN2 i 17MN2** – 45 %,
    - b) na pozostałych terenach o symbolach **MN2** – 40 %;

- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach o symbolach **1MN2, 3MN2, 4MN2, 8MN2, 14MN2 i 17MN2** – 40 %,
  - b) na pozostałych terenach o symbolach **MN2** – 60 %,
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) na terenach o symbolach **3MN2 i 4MN2** - 0,55,
  - b) na terenach o symbolach **1MN2, 8MN2, 14MN2 i 17MN2** – 0,5,
  - c) na pozostałych terenach o symbolach **MN2** – 0,4;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
  - a) na terenach o symbolach **1MN2, 8MN2, 14MN2 i 17MN2** – 0,38,
  - b) na pozostałych terenach o symbolach **MN2** – 0,20;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe:
    - z dachem spadzistym – 12,0 m,
    - z dachem płaskim – 8,0 m,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, budowle:
    - z dachem spadzistym – 6,0 m,
    - z dachem płaskim – 5,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:
    - dla zabudowy szeregowej – 630,0 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałej zabudowy – 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
    - dla zabudowy szeregowej – na terenach o symbolach **3MN2 i 4MN2** - 75,0 m, a na pozostałych terenach 45,0 m,
    - dla pozostałej zabudowy – 24,0 m,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej obiektu dla zabudowy szeregowej:
    - na terenach o symbolach **3MN2 i 4MN2** - 24,0 m,
    - na pozostałych terenach - 30,0 m.

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże dla nie więcej niż 6 samochodów osobowych,
  - b) pokoje gościnne,
  - c) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne,
  - d) parkingi, dojazdy, chodniki,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
  - 2) na terenach o symbolach **9MU-11MU, 13MU, 16MU, 17MU, 21MU i 24MU** zabrania się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większych niż 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) lokalizację pokoi gościnnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie obejmowała więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w którym są zlokalizowane,
    - b) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej na tej samej działce budowlanej,
    - c) na terenach o symbolach **13MU, 15MU, 16MU, 18MU, 20MU-22MU i 25MU** możliwość lokalizacji zabudowy zwartej od strony drogi odpowiednio o symbolu **15KDD i 9KDZ**.
3. Z zastrzeżeniem Rozdziału 5, ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU**:
- 1) z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy usługowej – 400,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600,0 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy zwartej – 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) geometria dachów:
    - a) na terenach o symbolach **1MU-13MU, 15MU-18MU i 20MU-26MU** – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi,
    - b) na pozostałych terenach o symbolach **MU** – dachy spadziste lub dachy płaskie;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
  - 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
  - 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,04;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
    - a) dla budynków z dachami spadzistymi – 12,0 m,
    - b) dla budynków z dachami płaskimi – 10,0 m,
    - c) dla garaży, budynków gospodarczych i budowli:
      - dachy spadziste – 6,0 m,
      - dachy płaskie – 5,0 m;
  - 8) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 30,0 m.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, a w szczególności budynki służące obsłudze mieszkańców i turystów;
- 2) uzupełniające:

- a) pomieszczenia usług zdrowia i odnowy biologicznej,
- b) mieszkania funkcyjne,
- c) obiekty, urządzenia i tereny sportowo-rekreacyjne,
- d) sezonowe ogródki gastronomiczne,
- e) garaże wyłącznie jak stanowią część lub są dobudowane do budynku usługowego,
- f) dojazdy, parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe.
- g) zieleń urządzona,
- h) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zabrania się lokalizacji obiektów i pomieszczeń handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400,0 m<sup>2</sup> na terenach o symbolach **16U-18U, 27U i 28U**;
- 2) dopuszcza się lokalizację pokoi gościnnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, którego będą częścią;
- 3) na terenach o symbolach **21U i 28U** dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej od strony ulicy o symbolu **9KDZ**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U**:

1) geometria dachów:

- a) na terenach o symbolach **1U, 4U, 6U-8U, 11U-21U, 25U-27U, 30U, 33U i 36U** – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków,
- b) na pozostałych terenach o symbolach **U** – dachy płaskie lub spadziste pod warunkiem, że w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi te tereny, zastosowany będzie ten sam typ geometrii dachu, przy czym przy zastosowaniu dachu spadzistego dopuszcza się dachy płaskie nad mniejszą częścią powierzchni poszczególnych budynków;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej –60 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 12,0 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny – 1,0,
- b) minimalny – 0,1;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

- na terenach o symbolach **1U, 7U, 8U, 11U, 15U, 27U, 29U, 32U i 34U** – 600,0 m<sup>2</sup>,
- na terenach o symbolach **2U, 4U i 21U** – 900,0 m<sup>2</sup>,
- na pozostałych terenach o symbolach **U** – 200,0 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenach o symbolach **1U, 7U, 8U, 11U, 15U, 27U, 29U, 32U i 34U** – 30,0 m,
- na terenach o symbolach **2U, 4U i 21U** – 50,0 m,
- na pozostałych terenach o symbolach **U** – 20,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **UP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
  - a) pomieszczenia usług handlu i gastronomii o ile są związane z podstawową funkcją usług publicznych,
  - b) mieszkania funkcyjne,
  - c) obiekty, urządzenia i tereny sportowo-rekreacyjne,
  - d) dojazdy i parkingi,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację pomieszczeń usług handlu i gastronomii pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynków, w którym będą zlokalizowane;
- 2) lokalizację różnego rodzaju usług publicznych w tych samych budynkach.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **UP**:

- 1) geometria dachów – dachy spadziste lub dachy płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,6,
  - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:
  - a) budynki z dachem płaskim – 10,0 m,
  - b) budynki z dachem spadzistym – 12,0 m,
  - c) budowle – 9,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach **US**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia związane z uprawianiem sportu i turystyki,
  - b) wiaty i obiekty tymczasowe,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) dojazdy,
  - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach o symbolach **3US-5US**;

- 2) na terenach o symbolach **3US-5US** dopuszcza się lokalizację budowli związanych z funkcjonowaniem urządzeń sportowo-rekreacyjnych na tych terenach;
  3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1US**:
    - 1) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy spadziste;
    - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
    - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
    - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) maksymalny – 1,2,
      - b) minimalny – 0,6;
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 15,0 m;
    - 6) gabaryty obiektów:
      - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1500,0 m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.
  4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania i zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **3US-5US**:
    - 1) w związku z ustaleniem w ust. 2 pkt 1 nie ustala się:
      - a) geometrii dachów,
      - b) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej
      - c) wskaźników intensywności zabudowy;
    - 2) ustala się:
      - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
      - b) maksymalną wysokość budowli wiat i obiektów tymczasowych – 5,0 m.
- § 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:**
- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej, w tym place zabaw dla dzieci;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
    - b) ścieżki spacerowe,
    - c) urządzenia parkowe,
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ujęcia wód głębinowych na terenie o symbolu **9ZP**.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
    - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
    - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
      - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
      - b) wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
      - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90 %,
      - d) maksymalna wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych i parkowych – 6,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdy, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95 %.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń na skarpach, a w szczególności:
  - a) zadrzewienia w formie grup i pojedynczych drzew,
  - b) trawniki i krzewy,
  - c) łąki kwiatowe;

2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b prowadzenia robót ziemnych naruszających stabilność skarpy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenów łącznie z przylegającymi terenami o funkcji mieszkaniowej i usługowej, jako tereny zieleni urządzonej,
  - b) zmianę ukształtowania terenu o symbolu **6ZS** w przypadku realizacji ciągu pieszego o symbolu **2KP**;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny wchodzące w skład koryta cieku wodnego,
  - b) budowle i urządzenia związane z retencją i regulacją przepływu wód,
  - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń umożliwiających zachowanie spływu, poprawę czystości oraz zwiększenie retencji wód.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze, a w szczególności łąki i pastwiska;
- 2) uzupełniające:

- a) zieleń nieurządzona,
- b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków i budowli.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w szczególności:
  - a) garaże dla samochodów osobowych na terenach o symbolach **1KDS-3KDS**,
  - b) stacja paliw na terenie o symbolu **4KDS**;
- 2) uzupełniające:
  - a) dojazdy, parkingi,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachu - dachy płaskie,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 5,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu na terenie o symbolu **1KDS** – 400,0 m<sup>2</sup>, na terenie o symbolu **2KDS** - 600,0 m<sup>2</sup>, na terenach o symbolach **3KDS** i **4KDS** – 180,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu na terenie o symbolu **1KDS** – 40,0 m, na terenie o symbolu **2KDS** – 100,0 m, na terenie o symbolu **3KDS** – 45,0 m, na terenie o symbolu **4KDS** – 25,0 m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa, a w szczególności:
  - a) tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD** - drogi publiczne,
  - b) tereny o symbolach **KDX** - ciągi pieszo-jezdne,
  - c) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 2) uzupełniające:
  - a) parkingi poza terenem pasa drogowego, chodniki,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) budowle mostów na skrzyżowaniu dróg z potokami,
  - d) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:



- 1) zakazuje się lokalizacji budynków
- 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszaru objętego planem:
  - a) dla dróg klasy "zbiorcza" o symbolach **KDZ** od 11,5 m do 24,5 m, z powiększeniem na terenach planowanej modernizacji skrzyżowań:
    - na terenie o symbolu **1KDZ** – 40,0 m,
    - na terenie o symbolu **2KDZ** – 55,0 m,
    - na terenie o symbolu **4KDZ** – 65,0 m,
  - b) dla dróg klasy "lokalna" o symbolach **KDL** od 10,0 m do 25,5 m,
  - c) dla dróg klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD** od 4,5 m do 20,0 m,
  - d) dla ciągów pieszo-jezdnym **KDX** od 4,5 m do 19,0 m,
  - e) dla dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** od 4,5 m do 8,0 m;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3 %.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KPR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - drogi pieszo-rowerowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci infrastruktury technicznej,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) minimalną szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3 %.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) chodniki, dojazdy,
    - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów o symbolach **KDP**:
    - a) geometria dachu – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
    - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
    - c) wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2 %,

d) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy: oraz maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) urządzenia uatrakcyjniające przestrzeń publiczną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach o symbolach **KP** – 3 %.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) budowle i urządzenia związane z prowadzeniem i organizacją transportu kolejowego,
  - c) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się możliwość przejazdu przez teren o symbolu **2KK**;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – 3 %.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ITE**, **ITC** i **ITG**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) **ITE** – elektroenergetyka,
  - b) **ITC** – ciepłownictwo,
  - c) **ITG** – gazownictwo;

2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) chodniki, dojazdy i parkingi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i sieci niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania oraz zagospodarowania terenów:
  - a) geometria dachów - dachy płaskie,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3 %,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m oraz budowli na terenie o symbolu **1ITC** – 15,0 m,
- g) gabaryty obiektów na terenach o symbolach **ITE**, **ITC** i **ITG**:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu na terenie o symbolu **1ITC** – 400,0 m<sup>2</sup>, na terenach o symbolach **1ITE** i **2ITE** – 70,0 m<sup>2</sup>, na terenach o symbolach **1ITG** i **3ITE** – 4,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu na terenach o symbolach **1ITE** i **2ITE** – 9,0 m, **3ITE** i **1ITG** – 4,0 m, na terenie o symbolu **1ITC** – 40,0 m.

#### **Rozdział 14. Przepisy końcowe**

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ustroń.

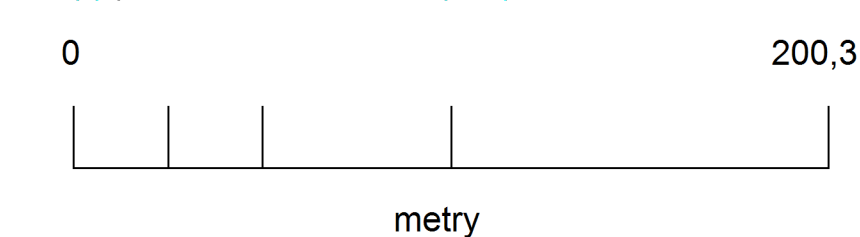
Wiceprzewodnicząca Rady  
Miasta

**Jolanta Hazuka**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONI, W GRANICACH NASTĘPUJĄCYCH ULIC: JANA WANTUŁY, POD SKARPA, PARTYZANTÓW, 3 MAJA, PARKOWEJ, ZACHODNIEJ GRANICY RZeki WISŁY, AKACJOWEJ I KATOWICKIEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/587/2022 RADY MIASTA USTRON Z DNIA 24 CZERWCA 2022 R.

## OZNACZENIA NA PLANSZY:

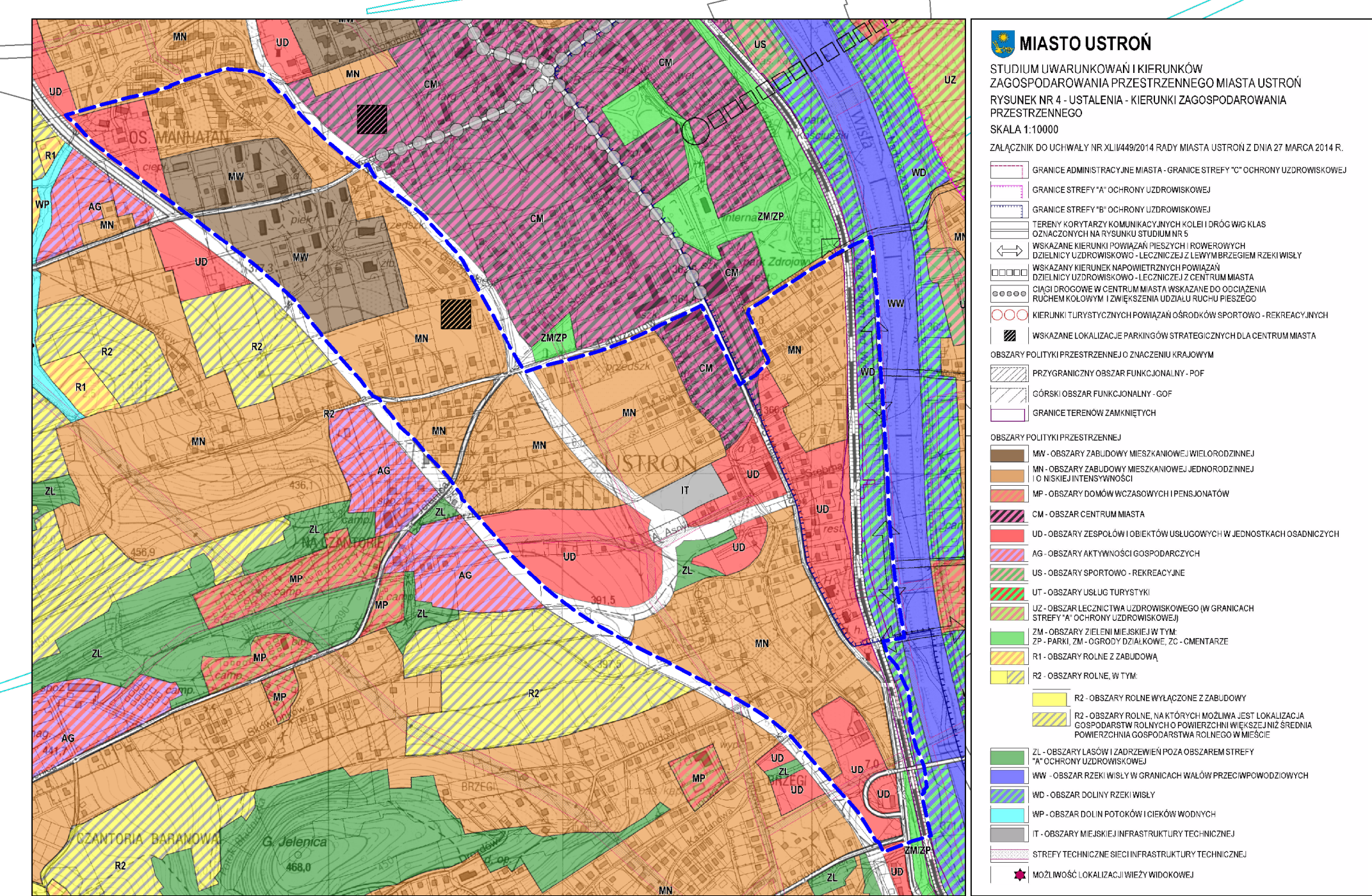
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIA PODSTAWOWE TERENÓW**
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ DLA LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - USŁUGOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
  - TERENY SPORTU I REKREACJI
  - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
  - TERENY ZIELENI NA SKARPACH
  - TERENY ROLNICZE
  - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
  - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - TERENY DRÓG PIESZO - ROWEROWYCH
  - TERENY PARKINGÓW
  - TERENY CIĄGÓW RUCHU PIESZEGO
  - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO
  - GRANICE STREFY "B" I "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - BUDYNKI O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - BUDYNKI O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI DO 500 M OD GRANIC CMENTARZA
  - GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNYCH "USTRON" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "USTRON I"
  - GRANICE STREF OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
  - GRANICE STREF OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
  - UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
  - GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 347 "DOLINA RZeki GÓRNA - WISŁA"
  - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

GRANICE STREF, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW ODREBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO:

- DLA BUDOWLI I BUDYNKÓW
- DLA ROBÓT ZIEMNYCH
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYSTĘPUJE RAZ NA 10 LAT
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĘPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYSTĘPUJE RAZ NA 100 LAT
- OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W OBSZARZE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "BESKIDU ŚLĄSKIEGO"

## OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

- NAZWY ULIC
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- UJĘCIE WODY POWIERZCHNIOWEJ
- GRANICE NIEMUCHOMOŚCI
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH GAZOCIĄGÓW
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
- OBIEKTY STANOWIĄCE DOMINANTY PRZESTRZENNE NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNIKA NA 500 LAT
- SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU
- 1MN1
- SYMBOL PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU
- KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZBIORZE TEGO SAMEGO RODZAJU PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W RAMACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE RYSUNKU USTALEN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRON - SKALA 1:10000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONI,  
W GRANICACH NASTĘPUJĄCYCH ULIC: JANA WANTUŁY, POD SKARPA, PARTYZANTÓW,  
3 MAJA, PARKOWEJ, ZACHODNIEJ GRANICY RZeki WISŁY, AKACJOWEJ I KATOWICKIEJ

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:2000  
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/587/2022  
RADY MIASTA USTRON Z DNIA 24 CZERWCA 2022 R.  
OPRACOWANO W PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU SP. Z O.O.

## Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

L.P.	NR UWAGI	DATA WPLYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA USTROŃ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I wyłożenie do publicznego wglądu od 27 sierpnia 2021 r. do 24 września 2021 r., zbieranie uwag do 8 października 2021 r. Uwagi rozpatrzone zostały przez Radę Miasta Ustroń na sesji w dniu 31 marca 2022 r.								
1	1	31.08.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – bliźniacze i szeregowe.	1345/104, 1345/105, 1345/106, 1345/107, 1345/108	Tereny ZN – zieleni nieurządzonej		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez włączenie działek do terenów zabudowy MN2 i MU. Na części terenu objętego uwagą wydzielono teren dla lokalizacji drogi lokalnej obsługującej planowaną zabudowę po południowej stronie osiedla „Manhatan”.
2	3	17.09.2021 r.	Składający uwagę wnioskuje o ustalenie na części działki, wskazanej na załączniku graficznym do uwagi, terenu MN2 oraz zlikwidowanie terenu oznaczonego symbolem KDW, przeznaczonego do zawracania pojazdów przy zachodniej granicy działki.	1345/90	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez powiększenie terenu MN2 i likwidację placu nawrotowego na drodze KDW. W projekcie planu wyznaczono na wnioskowanej działce możliwość lokalizacji publicznej drogi lokalnej niezbędnej dla obsługi nowego programu zabudowy po południowej stronie osiedla „Manhatan”. Droga jest kontynuacją przebiegu ulicy Gałęzyńskiego.
3	4	17.09.2021 r.	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki na tereny MW z dopuszczeniem usług w parterze.	1329/22	Tereny U – zabudowy usługowej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. W celu przeciwdziałania nadmiernej intensywności zabudowy mieszkaniowej osiedla „Manhatan” pozostawiono usługowe przeznaczenie terenu 7U.
4	6/1	4.10.2021 r.	Składający uwagę uważają, że łącznik ulicy Kochanowskiego z ulicą Pod Skarpą oznaczony symbolem 12 KDD jest zbędny i usytuowane na ul. Skłodowskiej osiedle deweloperskie będzie miało połączenie z planowaną ulicą Pod Skarpą z wykorzystaniem istniejącej drogi 13 KDD i 14 KDD.	-	Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono w projekcie wydzielenie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
5	6/2	4.10.2021 r.	Składający uwagę uważają, że ulica Kochanowskiego powinna zostać jako ulica ślepa, ponieważ w istniejącej formie jest wystarczająca do obsługi usytuowanych wzdłuż niej budynków.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Ulica Kochanowskiego nie została zaplanowana jako ulica „ślepa”. Pozostawiono w projekcie wydzielenie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
6	6/3	4.10.2021 r.	Składający uwagę nie wyrażają zgody na przecięcie graniczących ze sobą działek 1482/22 i 1478/3 planowanym ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 2 KP.	1482/22, 1478/3	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZS – zieleni na skarpach, Tereny KP – ciągów ruchu pieszego		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono planowane wydzielenie ciągu pieszego 2 KP wzdłuż istniejącej skarpy terenowej jako niezbędne usprawnienie komunikacji pieszej pomiędzy terenami zróżnicowanymi pod względem wysokościowym.
7	6/4	4.10.2021 r.	Składający uwagę uważają, że zapis tekstu planu w § 20 ust.1 jest dwuznaczny i mylący, proszą o jednoznaczny zapis, że dopuszczona jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca bez zabudowy szeregowej.	-	-		●	Pozostawiono zapis § 20 ust.1 projektu planu, w którym jednoznacznie zapisano, na których terenach przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa szeregowa, która powinna stanowić ponad 50% terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i każdej działki budowlanej.

8	6/5	4.10.2021 r.	Składający uwagę informują, że budynek zlokalizowany przy ulicy 3 Maja 36 jest błędnie oznaczony jako zabytkowy tylko w połowie i podział na część zabytkową i niezabytkową jest pomyłką oraz proszą o wykreślenie go w całości z rejestru zabytków.	-	-	•	Budynek przy ulicy 3 Maja 36 oznaczono zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków na działce nr 5243. Wykreślenie budynku z Gminnej Ewidencji Zabytków byłoby niezgodne z tym dokumentem i nie zostało przeprowadzone w projekcie planu.
9	7/1	6.10.2021 r.	Składający uwagę wyraża zdecydowany sprzeciw wobec zajęcia pod drogę 3 KDZ części działki i proponuje jej przesunięcie w kierunku zachodnim i przeprowadzenie łagodnym łukiem od terenu oznaczonego symbolem 2 KDZ do terenu 3 KDZ.	1482/21	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny KDZ – dróg publicznych klasy „zbiorcza” Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono wydzielenie pasa drogowego drogi 3 KDZ o szerokości 20,0 m jako optymalne i niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla południowej części strefy centralnej miasta, będącym również kontynuacją istniejącej ulicy Pod Skarpą. W porównaniu z obowiązującym planem miejscowym pas drogowy zmniejszono z 30,0 m do 20,0 m i urealniono trasę drogi zbiorczej poprzez uwzględnienie istniejącej skarpy.
10	7/2	6.10.2021 r.	Składający uwagę protestuje przeciwko zajęciu części działek na drogę 12 KDD, proponuje drogę 12 KDD na odcinku wzdłuż działek przekształcić w ciąg pieszo jezdny 12 KDX usytuowany na działkach 1482/19 i 1482/20.	1482/18, 1482/19, 1482/20, 1482/21	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny KDZ – dróg publicznych klasy „zbiorcza” Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono w projekcie wydzielenie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
11	8	6.10.2021 r.	Składający uwagę prosi o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla działki powyżej 0,4 - w miarę możliwości maksymalnie do 0,65 oraz zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni budowlanej poniżej 60% - w miarę możliwości minimalnie do 25%.	1610/4	Tereny KDW – dróg wewnętrznych Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy	•	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 40%, oraz zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5.
12	10	7.10.2021 r.	Składająca uwagę stwierdza, że niezrozumiałym jest dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 7 MN2 zabudowy szeregowej, uważa że zapisy tekstu planu dla tego rodzaju zabudowy umożliwią na tym terenie budowę czterokondygnacyjnych budynków i powstanie „blokowiska” z co najmniej 3-4 mieszkaniami dla jednego segmentu.	1409/11, 1409/12, 1409/32	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż projekt został mylnie odczytany przez składającą uwagę. Teren 7MN2 nie jest wskazany w przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Zapisy § 11 dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości, która nie jest przewidywana w projekcie planu.
13	11	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 2 ust. 1 pkt. 4 tekstu planu w postaci rozszerzenia definicji o zapis „... lub zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi ...”.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż jej uwzględnienie powodowałoby, że definicja § 2 ust. 1 pkt.4 byłaby niedookreślona umożliwiając jej nadinterpretację. Działkę sąsiednią nie może stanowić działka po przeciwnej stronie drogi, gdyż nie będzie miała co najmniej jednej granicy wspólnej z działką, na której planowana jest zabudowa, co jest podstawą definicji „działki sąsiedniej”.
14	12	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia terenu działek na jednostkę ZP w celu zabezpieczenia przed likwidacją istniejącego na tym terenie placu zabaw, który stanowi integralną część obiektu działającego przedszkola.	1412/8, 1412/9	Tereny UP – zabudowy usług publicznych	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono przeznaczenie terenu 3 UP dla usług publicznych z koniecznością zapewnienia 40% powierzchni tego terenu dla powierzchni biologicznie czynnej, którą może być zieleń parkowa towarzysząca budynkowi usług publicznych.
15	13	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę jednostek planu UP, które stanowią obiekty związane z działalnością oświatową na jednostki planu o funkcji usług – nauki i oświaty UO podobnie jak tereny z obiektami o takim przeznaczeniu zlokalizowane w pozostałej części dzielnicy.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono przeznaczenie terenu 3 UP dla usług publicznych. Wnioskowane w uwadze usługi oświaty również mieszczą się w kategorii usług publicznych, które zdefiniowane zostały w § 2 ust.1 pkt.15 projektu planu.
16	14	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 7 ust. 1 pkt. 1 lit. b tekstu planu. Wskazują, że przedmiotowy zapis umożliwia budowę nowych budynków i obiektów o 2,0 m wyższych niż jest to sprecyzowane w rozdziale 13 tekstu planu. Zapis ten jest niezgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i umożliwia w praktyce budowę budynków o wysokości 14 m względem terenu sąsiednich działek, gdzie planowana zabudowa miała mieć wysokość 12 m i należy go	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wykreślenie ustalenia § 7 pkt. 1 lit. b powodowałoby możliwość realizacji budynków o wysokości większej niż 14,0 m na terenach charakteryzujących się spadkami terenu lub sztucznie kształtowanymi kondygnacjami nadziemnymi budynków w świetle obowiązującej aktualnie definicji kondygnacji podziemnej jako zagłębionej poniżej przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle.

			wykreślić.					
17	15	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 9 ust. 1 pkt. 1 lit. d tekstu planu. Wskazują, że budynek zlokalizowany przy ulicy Jelenica 12 wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków został błędnie oznaczony na rysunku planu, budynek ten jest budynkiem współczesnym, w którym znajduje się warsztat samochodowy, natomiast prawidłowo oznaczonym budynkiem powinien być budynek zlokalizowany przy ulicy Jelenica 12 A, który wykazuje cechy budynku zabytkowego podobnie jak prawidłowo oznaczony budynek przy ulicy Jelenica 6.	-	-		●	Uwaga nie może być uwzględniona w projekcie planu, gdyż wymaga zmiany w zapisach Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków czego nie można przeprowadzić w procedurze sporządzania planu miejscowego.
18	16	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 11 ust. 2 pkt. 1 lit. d tekstu planu. Wskazują, że zapis ten dopuszcza wydzielenie działek o pow. 180 m <sup>2</sup> , co jest niespójne z zapisami w § 20 ust. 3 pkt. 1 gdzie najmniejszą powierzchnię działek ustala się na 240 m <sup>2</sup> , dlatego zasadnym jest zmiana w/w zapisu o treści – „na terenach o symbolach MN1 – 180,0 m <sup>2</sup> ,” oraz dodanie kolejnej litery o treści – „na terenach o symbolach MN1 – 240,0 m <sup>2</sup> ,”.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapisy § 11 ust.2 pkt 1 lit. d dotyczą sytuacji gdy byłaby przeprowadzona procedura scalania i podziału nieruchomości, co nie jest ustaleniem sporządzanego projektu planu.
19	17	7.10.2021 r.	Składający uwagę wskazują, że przeznaczenie w planie działki na tereny MW umożliwi drogę do zalegalizowania obiektu wybudowanego na działce niegodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, zwracają uwagę, że przedmiotowy teren zlokalizowany jest w otoczeniu istniejących budynków mieszkalnych.	1493/30	Tereny MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu ponieważ przeznaczenie terenu 8 MW dla zabudowy wielorodzinnej zostało ustalone na podstawie aktualnego sposobu zabudowy i zagospodarowania działki.
20	18	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 1 pkt. 1 tekstu planu. Wskazują, że teren oznaczony w planie jako 6 MN2 i 7 MN2 jest terenem podmokłym, regularnie zalewanym a przeznaczenie go pod zabudowę o dużej intensywności spowoduje spotęgowanie podtopień oraz wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów, dlatego zasadnym jest zmiana w/w zapisu i dodanie treści „podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla lokalizacji nowej zabudowy, w tym w zabudowie szeregowej na terenach o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2 oraz w zabudowie wolnostojącej na terenach o symbolach 6 MN2 i 7 MN2,”.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż nie ma uzasadnienia przestrzennego i prawnego aby ograniczać zabudowę jednorodziną na terenach 6 MN2 i 7 MN2 tylko do zabudowy wolnostojącej. Zabudowa szeregowa zgodnie z prawem jest również zabudową mieszkaniową jednorodziną.
21	19	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu i wnioskują o rozszerzenie treści lit. c o zapis – „... z wyłączeniem terenów o symbolach 6 MN2 i 7 MN2,”.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż nie ma uzasadnienia przestrzennego i prawnego aby tereny 6 MN2 i 7 MN2 traktować w odmienny sposób niż pozostałe tereny MN2, a ponadto nie przylegają one do terenów MN1.
22	20	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 7 tekstu planu. Wskazują, że bezzasadne jest dopuszczenie budowy nowych budynków z dachem spadzistym o wysokości 12,0 m, a zasadnym byłoby ograniczenie wysokości budynków do 10,0 m w przypadku wykonania dachu spadzistego oraz pozostawienie dopuszczalnej wysokości 8,0 m w przypadku dachów płaskich.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono zapisy § 20 ust.3 pkt. 7 projektu planu dotyczące wysokości 12,0 m dla dachów spadzistych co umożliwi budowę domów piętrowych i użytkowych poddaszy. Taki parametr wysokości zabudowy obowiązuje również na innych terenach miasta Ustronia objętych planami miejscowymi.
23	21	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 3 i 4 tekstu planu, który odnosi się do maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i w pkt. 3 dopuszcza wartość wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na poziomie 45% dla terenów o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2, przy jednoczesnym wskazaniu w pkt. 4 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na poziomie 60%. Wskazują, że jeżeli autor planu dopuszcza spełnienie warunku z pkt. 4 przy realizacji maksimum z pkt. 3 poprzez zastosowanie dachów zielonych, winno być to uwzględnione w części dotyczącej geometrii dachów, jednocześnie zapis umożliwiający wykonanie dachów zielonych powinien być wpisany dla innych jednostek planu.	-	-		●	Uwaga została uwzględniona częściowo poprzez zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2 do 40% co będzie uwzględniało zapis dotyczący możliwości zabudowy 45% powierzchni działki budowlanej. Zapis dotyczący powierzchni biologicznie czynnej wynika wprost z legalnej definicji prawa i nie może być modyfikowany w planie miejscowym poprzez inne zapisy określające formę realizacji powierzchni biologicznie czynnej.

24	22	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o oddzielenie terenu oznaczonego w planie symbolem 7 MN2 od terenów 14 U i 5 U pasem zieleni izolacyjnej o szerokości umożliwiającej izolację akustyczną oraz umożliwiającą wykonanie urządzeń wodnych w celu skutecznego odwodnienia terenów przyległych.	-	-	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Teren o symbolu 7 MN2 nie jest przeznaczony dla użytkowników uciążliwych, które wymagałyby oddzielenia zielenią izolacyjną od użytkowników usługowych i mieszkaniowo – usługowych. Ponadto zapis ten powodowałby obniżenie istniejącej wartości nieruchomości.
25	23	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę przebiegu drogi o symbolu 11 KDD przebiegającej pomiędzy działkami nr 1409/12, 1409/32 i 1412/9. Wskazują, że w/w droga powinna przebiegać z zachowaniem prostoliniowości przy zachowaniu prostokątności do ulicy Partyzantów, jednocześnie jej poszerzenie w obrębie granicy opracowania planu jest bezzasadne, ponieważ zjazd z drogi publicznej ulicy Partyzantów zlokalizowany jest w obrębie innego planu miejscowego.	-	Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Wydzielenie drogi 11 KDD jest właściwe i niezbędne z punktu widzenia powiązań z układem zewnętrznym i potrzebami obsługi zabudowy. Wydzielenie tej drogi dostosowano do wydzieleni własnościowych i powiązań z istniejącym parkingiem.
26	24	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia działki w całości na cele mieszkaniowe jako tereny MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz protestują przeciwko wprowadzeniu na części działki terenu zieleni nieurządzonej o symbolu 6 ZN co wskazuje na utrzymanie zamiaru przeprowadzenia przez działkę traktu komunikacyjnego. Informują również, że wnioskowany teren jest objęty dwoma decyzjami o warunkach zabudowy i proszą o uszanowanie treści w nich zawartych.	1335/25	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej Tereny MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż w świetle przeprowadzonych zmian projektu wynikających z uwzględnienia uwag o zwiększenie zabudowy terenów po południowej stronie osiedla „Manhatan” zaszła konieczność wyznaczenia terenu dla kontynuacji ulicy Gałczyńskiego jako drogi lokalnej pozwalającej na obsługę nowego i istniejącego programu zabudowy oraz jako elementu rewitalizacji przestrzeni osiedla „Manhatan”.
27	27	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o rezygnację z wprowadzenia na części działki funkcji zieleni nieurządzonej – teren o symbolu 6 ZN i przeznaczenie tego terenu na cele mieszkaniowe o symbolu MN2 oraz rezygnację z ustalenia wzdłuż terenu zielonego w obrębie działki linii rozgraniczających sugerujących podtrzymanie propozycji przedstawionej podczas konsultacji społecznych związanej z poprowadzeniem przez działkę traktu komunikacyjnego przeciwko czemu stanowczo protestują.	1335/25	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej Tereny MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia uwagi o dopuszczeniu do zabudowy nieruchomości we wnioskowanym rejonie (zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zachodzi konieczność wyznaczenia nowej drogi publicznej dla obsługi programu zabudowy po południowej stronie osiedla „Manhatan” – jako kontynuacji przebiegu ulicy Gałczyńskiego. Droga ta będzie miała kontynuację wzdłuż ulicy Katowickiej aż do ulicy A.Brody jako element usprawniający obsługę komunikacyjną istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Jest to rozwiązanie optymalne biorąc również pod uwagę możliwości rozwoju terenów położonych w strefie centralnej miasta, oraz przeciwdziałające przypadkowej lokalizacji zabudowy, tworzącej chaos przestrzenny i stwarzającej problemy komunikacyjne.
II wyłożenie do publicznego wglądu od 23 grudnia 2021 r. do 24 stycznia 2022 r., zbieranie uwag do 7 lutego 2022 r. Uwagi rozpatrzone zostały przez Radę Miasta Ustroń na sesji w dniu 31 marca 2022 r.							
28	1	20.12.2021 r.	Wnioskuję o usunięcie odcinka drogi publicznej zaprojektowanej wzdłuż północnej granicy działek nr 1478/4 i 1478/5 i obejmującej parcelę 1476/6. Proponuje dojazd do parceli 1478/3 od strony ul. Wierzbowej.	1478/4 1478/5 1478/6 1478/3	10KDW - droga wewnętrzna	●	Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż wnioskowane działki znajdują się poza obszarem ponownie wyłożonym do publicznego wglądu. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wnioskowano o zachowanie dotychczasowego pasa drogi tak, aby nie wkraczała na tereny działek 1478/4, 1478/5 i 1478/7, 1478/8, 1478/9 i 1478/10. Takie rozwiązanie zostało ustalone w projekcie planu. Proponowany obecnie dojazd do działki 1478/3 od strony ul. Wierzbowej jest możliwy do realizacji na podstawie zapisów projektu planu.
29	2	28.12.2021 r.	Wnioskuję o zmianę zapisów dotyczących terenu 25MN1 poprzez podniesienie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,4 do 1,2 oraz zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40 %.	1478/9	25MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy	●	Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż wnioskowana działka znajduje się poza obszarem ponownie wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto wnioskowana zmiana współczynników byłaby sprzeczna z zasadami zrównoważonego rozwoju ustalonymi na całym obszarze objętym planem.
30	3	04.01.2022 r.	W treści uwagi poruszono następujące kwestie: - zaproponowano budowę nowej drogi dla obsługi nowych terenów od ulicy Myśliwskiej (wzdłuż ekranów akustycznych) a nie od ulicy Brody stwierdzając, że droga tak poprowadzona będzie stanowiła ogromne zagrożenie dla zdrowia i życia dzieci korzystających z istniejącego boiska, jej budowa doprowadzi do likwidacji dużego obszaru terenów zielonych, a parkingi jakie mogą być zrealizowane wzdłuż tej drogi nie mają uzasadnienia. Stwierdza, że droga będzie przebiegała obok okien mieszkań i mieszkańcom osiedla jest niepotrzebna - stwierdza różnice w projekcie planu przedstawionym do publicznego wglądu w pierwszym wyłożeniu i aktualnie, stwierdzając, że plan zmienił się ewidentnie na gorsze oraz, że plan powinien znaleźć się w koszu na śmieci.	-	3KDL - droga publiczna klasy "lokalna"	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, ponieważ wskazanie w planie miejscowym możliwości połączenia ulicy Gałczyńskiego i ul. Brody nową ulicą pozwoli na szereg przekształceń i realizacji niezbędnych dla rozwoju i poprawy jakości środowiska zamieszkania na osiedlu Manhattan: - stworzenie ciągłości układu ulic poprzez wyeliminowanie "ślepych" zakończeń ulicy Gałczyńskiego i ulicy Wantuły. Rozwiązanie to umożliwi eliminowanie konieczności zawracania samochodów przy przedszkolu i żłobku na ul. Gałczyńskiego. Umożliwi wyjazd samochodów ruchu wewnętrznego również na ulicę Myśliwską, co zmniejszy ruch powracających do ul. A. Brody przez osiedle. Przewidywana funkcja planowanej ulicy jest podobna do większości ulic dojazdowych do terenów zabudowy mieszkaniowej w mieście i nie stwarza zagrożeń ponadnormatywnego oddziaływania dla zabudowy jednorodzinnej, w tym dla zabudowy przy ul. Gałczyńskiego. Ulica ta może stanowić ważną i atrakcyjną przestrzeń publiczną osiedla i istotny element komunikacji pieszej i rowerowej miasta, - odcinek planowanej ulicy o długości ok. 330 m wzdłuż ekranów akustycznych po wschodniej stronie ulicy Katowickiej przewidywany jest również jako możliwość wydzielenia parkingów w pasie drogowym tej ulicy. W ten sposób istnieje możliwość wydzielenia około 130 stanowisk postojowych w odległości od 50 m do 250 m od wszystkich istniejących budynków wielorodzinnych osiedla Manhattan. W aktualnym stanie zagospodarowania terenów osiedla wyznaczenie parkingów w ten sposób jest jedynym realnym rozwiązaniem problemu parkowania samochodów na osiedlu. W podobny sposób



							<p>można wykorzystać zaplanowany nowy odcinek ulicy łączącej ul. A. Brody z ul. Wantuły,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaplanowany układ wewnętrzny dróg osiedlowych zapewni dojazd do terenów, które przewidywane są do urbanizacji zgodnie ze strategią rozwoju miasta uchwaloną przez Radę Miasta w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a które na obecnym etapie rozwoju miasta wyłączono w projekcie planu z możliwości zabudowy.</li> </ul> <p>Różnica projektu planu pomiędzy pierwszym wyłożeniem a drugim wyłożeniem do publicznego wglądu wynika ze zmian jakie wprowadzono do projektu w wyniku uwzględnienia uwag na pierwszym wyłożeniu.</p> <p>W trakcie sporządzania projektu planu analizowane było rozwiązanie włączenia ulicy Gałczyńskiego do ulicy Pod Skarpą oraz obsługa nowych terenów po południowej stronie osiedla Manhattan nową ulicą łączącą ul. A. Brody i Myśliwską.</p> <p>Od tego rozwiązania odstąpiono, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie tworzy możliwości kształtowania płynnego, ciągłego układu wewnętrznych dróg osiedlowych poprowadzonych w optymalny sposób dla obsługi istniejącej i planowanej zabudowy,</li> <li>- różnica wysokości pomiędzy niweletą ul. Gałczyńskiego a ulicą Pod Skarpą wynosi około 11 m i rozwiązanie połączenia tych ulic byłoby rozwiązaniem nienormatywnym i trudnym technicznie w związku z realizacją na skarpie terenowej,</li> <li>- znaczna część terenów (odcinek ulicy Gałczyńskiego i tereny na północ od ul. Myśliwskiej) byłaby obsługiwana "ślepo" zakończonymi dojazdami bez możliwości prawidłowego prowadzenia sieci uzbrojenia terenów w pasie drogowym.</li> </ul> <p>Nie było również możliwości włączenia zaplanowanego układu ulic nowymi wlotami do ul. Katowickiej, gdyż na takie rozwiązanie nie zgadza się administrator tej drogi.</p> <p>Najbliżej położony budynek wielorodzinny na osiedlu znajduje się w odległości około 40,0 m od planowanego pasa drogowego ulicy łączącej ulicę Gałczyńskiego i ulicę Brody wzdłuż ulicy Katowickiej.</p> <p>Po spodziewanym "wewnętrznym" natężeniu ruchu pojazdów na zaplanowanej ulicy oraz przy powyższej odległości budynków oddziaływanie ulicy nie będzie stwarzało uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej osiedla.</p>
31	4	24.01. 2022 r.	<p>Kwestionuje część ustaleń projektu planu odnoszących się do zapewnienia dojazdu do działki nr 1345/90 ulicą Gałczyńskiego przez między innymi działkę nr 1335/25 będącą przedmiotem małżeńskiej wspólnoty ustawowej Państwa Zwolińskich.</p> <p>Równocześnie wnosi o stwierdzenie konieczności dokonania zmian projektu planu z uwzględnieniem poniższych uwag zawartych w uzasadnieniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projektowane zapewnienie dojazdu do działki Nr 1345/90 ulicą Gałczyńskiego narusza prawa nabyte przez "niewyważenie interesu wynikającego z władztwa planistycznego i interesu prywatnego,</li> <li>- projektowane zapewnienie dojazdu do działki nr 1345/90 ulicą Gałczyńskiego jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych,</li> <li>- nie istnieje cel publiczny dla projektowanego zapewnienia dojazdu do działki nr 1345/90 z ul. Gałczyńskiego.</li> </ul>	1345/90	3KDL - droga publiczna klasy "lokalna"	●	<p>Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, ponieważ połączenie ulicy Gałczyńskiego i ul. A. Brody lokalną drogą publiczną, nie jest zaplanowane dla zapewnienia dojazdu do działki nr 1345/90 - jak stwierdza się w treści uwagi, lecz jest zaplanowane w celu rozwiązywania szeregu zagadnień w rejonie osiedla "Manhatan", takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stworzenie ciągłości układu ulic poprzez wyeliminowanie "ślepych" zakończeń ulicy Gałczyńskiego i ulicy Wantuły. Rozwiązanie to umożliwi eliminowanie konieczności zawracania samochodów przy przedszkolu i żłobku na ul. Gałczyńskiego. Umożliwi wyjazd samochodów ruchu wewnętrznego również na ulicę Myśliwską, co zmniejszy ruch powracających do ul. A. Brody przez osiedle. Przewidywana funkcja planowanej ulicy jest podobna do większości ulic dojazdowych do terenów zabudowy mieszkaniowej w mieście i nie stwarza zagrożeń ponadnormatywnego oddziaływania dla zabudowy jednorodzinnej, w tym dla zabudowy przy ul. Gałczyńskiego. Ulica ta może stanowić ważną i atrakcyjną przestrzeń publiczną osiedla i istotny element komunikacji pieszej i rowerowej miasta,</li> <li>- odcinek planowanej ulicy o długości ok. 330 m wzdłuż ekranów akustycznych po wschodniej stronie ulicy Katowickiej przewidywany jest również jako możliwość wydzielenia parkingów w pasie drogowym tej ulicy. W ten sposób istnieje możliwość wydzielenia około 130 stanowisk postojowych w odległości od 50 m do 250 m od wszystkich istniejących budynków wielorodzinnych osiedla Manhattan. W aktualnym stanie zagospodarowania terenów osiedla wyznaczenie parkingów w ten sposób jest jedynym realnym rozwiązaniem problemu parkowania samochodów na osiedlu. W podobny sposób można wykorzystać zaplanowany nowy odcinek ulicy łączącej ul. A. Brody z ul. Wantuły,</li> <li>- zaplanowany układ wewnętrzny dróg osiedlowych zapewni dojazd do terenów, które przewidywane są do urbanizacji zgodnie ze strategią rozwoju miasta uchwaloną przez Radę Miasta w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a które na obecnym etapie rozwoju miasta wyłączono w projekcie planu z możliwości zabudowy.</li> </ul> <p>Przy wskazywaniu powyższych rozwiązań projektu planu ważono więc interes publiczny i interes prywatny, oraz poszukiwano innych rozwiązań dotyczących problemu usprawnienia ruchu na osiedlu, zapewnienia dojazdu do nowych parkingów dla osiedla oraz dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych.</p> <p>Zaplanowane połączenie ulicy Gałczyńskiego i ulicy A. Brody o długości około 680 m jest uzasadnione ekonomicznie biorąc pod uwagę, że polepszy obsługę komunikacyjną całego obszaru urbanizacji na południe od ulicy A. Brody. Umożliwi wydzielenie nowych parkingów dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej osiedla w dogodnej odległości dojścia pieszo, oraz zapewni dojazd do terenów nowych inwestycji mieszkaniowych w obecnym i przyszłych etapach rozwoju miasta.</p> <p>Powyższe przekształcenia drogowe są też realizacją celów publicznych takich jak: wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i ciągi piesze, budowa w pasie drogowym zaplanowanej drogi sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Zaplanowany pas drogowy może być miejscem realizacji uzupełniających sieci infrastruktury technicznej, które wraz z sieciami istniejącymi mogą tworzyć układy pierścieniowe. Pozwoli to na dobry poziom dostawy poszczególnych mediów do istniejącej i planowanej zabudowy.</p> <p>Proponowane w uwadze poszerzenie ulicy Myśliwskiej spowodowałoby konieczność wykupu ok. 880 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych na zapewnienie właściwego pasa drogowego tej ulicy, a istniejących w tym</p>

							<p>rejonie 7 budynków jednorodzinnych byłoby usytuowane w nienormatywnej odległości od granic tego pasa drogowego.</p> <p>Ponadto połączenie z ul. Myśliwską nie rozwiązałyby problemów dojazdu do terenów inwestycyjnych i parkingów na terenach pomiędzy osiedlem Mahatan i ulicą Katowicką.</p> <p>Podstawowym mankamentem tego rozwiązania byłoby również uniemożliwienie kontynuacji ulicy Gałczyńskiego jako istotnego elementu układu wewnętrznego ulic osiedla Manhattan.</p> <p>Proponowane w uwadze rozwiązanie dojazdu do planowanej zabudowy poprzez poszerzenie ulicy Myśliwskiej byłoby więc rozwiązaniem nieracjonalnym i krótkowzrocznym.</p>
32	5	01.02.2022 r.	Wnosi o zmianę treści definicji powierzchni całkowitej zabudowy zawartej w pkt 17 str. 4 i usunięcie z niej słowa "naziemnych"	-	-	●	<p>Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż definicja pojęcia "powierzchnia całkowita zabudowy" zawarta w § 2 ust. 1 pkt 17 tekstu projektu planu jest właściwa, wpływająca na jednoznaczność przepisów planu miejscowego, oraz korzystna dla możliwości wykorzystania inwestycyjnego działek budowlanych.</p> <p>W prawie dotyczącym planowania przestrzennego nie występuje legalna definicja pojęcia "powierzchnia całkowita zabudowy" jako elementu wskaźnika intensywności zabudowy, którego ustalenie w planie miejscowym jest obligatoryjne na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej nie zostało również zdefiniowane pojęcie "zabudowa".</p> <p>W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. będącym aktem wykonawczym do ustawy w zakresie wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu pojęcie intensywności zabudowy zostało całkowicie pominięte. Nie występuje tu też pojęcie powierzchni całkowitej.</p> <p>Zgodnie z "Rozporządzeniem" "Zasady techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) w przepisach aktów prawa miejscowego formułuje się definicje danego określenia, jeżeli jest ono wieloznaczne, jest nieostre i znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe.</p> <p>Dlatego dla uzyskania jednoznaczności przepisów projektu planu i przeciwdziałania konieczności interpretacji tych przepisów po uchwaleniu planu, w § 2 projektu planu zdefiniowano szereg pojęć, które nie są zdefiniowane w innych aktach normatywnych.</p> <p>Są to takie pojęcia jak np. "działka sąsiednia", "dojazd", "gabaryt obiektu", "nowy budynek", "powierzchnia całkowitej zabudowy", "wskaźnik intensywności zabudowy", "powierzchnia zabudowy", "zabudowa", "zabudowa szeregowa", "zabudowa zwarta".</p> <p>Istotne jest, że w zapisach powyższych definicji w żadnym przypadku nie nastąpiła modyfikacja zapisów ustawowych.</p> <p>W szczególności nie zmieniono treści zapisu § 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. określono "maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej".</p> <p>Ustawodawca w tym zapisie nie zdecydował w jaki sposób ma być wyliczana powierzchnia całkowita zabudowy.</p> <p>W § 2 pkt 17 projektu tekstu planu zdefiniowano pojęcie powierzchni całkowitej zabudowy w sposób niezmienny zapisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.</p> <p>Wyłączenie kondygnacji podziemnych budynków z wyliczenia ich powierzchni całkowitej umożliwia lepsze wykorzystanie inwestycyjne działek budowlanych w realizacji poszczególnych inwestycji. np. poprzez lokalizację na poziomie kondygnacji podziemnych pomieszczeń technicznych, gospodarczych czy parkingów, przy możliwościach zagospodarowania powierzchni terenu nad tymi pomieszczeniami dla urządzenia zieleni biologicznie czynnej.</p> <p>Jest więc to regulacja korzystniejsza również dla przestrzeni miasta, gdyż promuje realizację części programów inwestycyjnych na kondygnacjach podziemnych.</p> <p>Odniesienie ustalonych w planie miejscowym wskaźników intensywności zabudowy do kondygnacji naziemnych budynków, wynika również z faktu, że w obowiązującym prawie wysokość budynku mierzona jest od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej.</p> <p>Ponadto przez kondygnację podziemną zgodnie z definicją legalną należy rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego terenu, co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację.</p> <p>Oznacza to, że kondygnacja podziemna nie musi być zagłębiona z każdej strony budynku, co najmniej do połowy wysokości. Aby zaliczyć kondygnację do "podziemnej" wystarczy, że tylko jedna z ścian budynku spełnia ten wymóg zagłębienia (co najmniej w połowie jej wysokości w świetle).</p> <p>Ustalenie w projekcie planu zasady, że wskaźniki intensywności zabudowy wylicza się tylko do powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków pozwala na jednoznaczność ustaleń planu, bez konieczności interpretacji jaka część powierzchni całkowitej budynku znajduje się na kondygnacjach podziemnych. Jest to istotne szczególnie w rejonach górskich na terenach o znacznych spadkach.</p>
33	6/2	03.02.2022 r.	Postuluje przedłużenie drogi KDD po terenach 32MU i 16ZP jako łącznika alternatywnego skomunikowania ul. A. Brody i ul. Myśliwskiej.	-	32MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 16ZP - tereny zieleni urządzonej	●	<p>Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu.</p> <p>Zaproponowane połączenie komunikacyjne planowanej drogi 3KDL z ul. Myśliwską wzdłuż ekranów akustycznych przy ul. Katowickiej byłoby nieprawidłowe pod względem komunikacyjnym, gdyż dotyczyłoby skrzyżowania jednojezdniowej w tym rejonie ul. Katowickiej w zbyt bliskiej odległości od istniejącego skrzyżowania z ul. Myśliwską oraz istniejących dojazdów do tej ulicy do terenów zabudowy jednorodzinnej (10KDD i 5KDX).</p>

34	6/3	03.02.2022 r.	Wnosi o "skasowanie" przedłużenia drogi 7KDD łączącej ul. A. Brody, oraz postuluje o całkowitą likwidację tej drogi na odcinku od 1KDD do 1KDL.	-	7KDD - tereny drogi publicznej klasy "dojazdowa"	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Zaplanowana możliwość realizacji drogi publicznej wzdłuż ekranów akustycznych przy ul. Katowickiej (od. ul. A. Brody do ul. Wantuły z możliwością kontynuacji w kierunku północnym) jest rozwiązaniem niezbędnym dla poprawy organizacji ruchu na osiedlu oraz dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych. Rozwiązanie to pozwoli na kontynuację ruchu dojazdowego z ul. Wantuły w kierunku ul. A. Brody, bez konieczności zawracania i powrotu na ul. Piękną. Rozwiązanie to pozwoli również na wyjazd samochodów z istniejącego zespołu garaży boksowych i dojazd do tych garaży (tereny 2KDS i 3KDS) w i z kierunku A. Brody z ominięciem otoczenia istniejących budynków wielorodzinnych osiedla.
35	6/4	03.02.2022 r.	Niezrozumiałym jest zamiana osiedlowych dróg wewnętrznych poprzez nadanie im rangi dróg publicznych 6KDD i 3KDX, przy czym linia zabudowy wskazana w projekcie na ul. A. Brody przebiega po budynku 11--kondygnacyjnym na terenie 1MW.	-	6KDD - tereny drogi publicznej klasy "dojazdowa" 3KDX - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowany teren nie był wyłożony do publicznego wglądu w aktualnej procedurze, a w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag do przedstawionych rozwiązań. Należy natomiast wskazać, że problem nieprzekraczalnych linii zabudowy regulowany jest w zapisach projektu tekstu planu w § 2 ust. 1 pkt 10 i § 4 ust. 4. Tereny 6KDD i 3KDX spełniają parametry dróg publicznych, a w projekcie planu ich włączenie do ciągów publicznych zapisana została tylko jako możliwość a nie nakaz.
36	6/5	03.02.2022 r.	Nie do przyjęcia jest ustanowienie drogi na terenie, który pełni funkcję dojazdu do garaży i osiedlowej kotłowni, oraz skomunikowanie jej z drogą 7KDD. Dodatkowo w projekcie droga posiada linie zabudowy na istniejących garażach, co wiązać się będzie z koniecznością ich likwidacji.	-	4KDD - tereny drogi publicznej klasy "dojazdowa"	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowany teren nie był wyłożony do publicznego wglądu w aktualnej procedurze, a w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag do przedstawionych rozwiązań. Należy natomiast wskazać, że planowana droga 4KDD łącząca się z planowaną drogą 7KDD jest niezbędna dla poprawy organizacji ruchu na osiedlu i zmniejszenia uciążliwości komunikacyjnych. Żaden z zapisów projektu planu nie nakazuje likwidacji istniejących garaży boksowych na terenach 2KDS i 3KDS. Możliwość zachowania tych garaży reguluje zapis § 4 ust. 4 projektu planu o treści: <i>"W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:</i> 1) <i>nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy;</i> 2) <i>rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy"</i> .
37	7	07.02.2022 r.	Wnioskuje o zmiany w przeznaczeniu fragmentów działki, zmiany dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, wykreślenie zapisu odnoszącego się do zakazu lokalizacji obiektów o uciążliwym oddziaływaniu oraz o zmiany niektórych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.	1780/16	30MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 30KDW - tereny dróg wewnętrznych	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowany teren nie był wyłożony do publicznego wglądu w aktualnej procedurze. Należy natomiast wskazać, że: - wydzielenie drogi wewnętrznej 30KDW jest właściwe i potrzebne w związku z obsługą komunikacyjną terenów po zachodniej stronie terenu 30MU, - ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 30KDW jest właściwe w związku z koniecznością zachowania odległości budynków od terenów o funkcji komunikacyjnej, - zapis § 21 ust. 2 pkt 1 jest niezbędny jako regulacja zasad oddziaływania działalności i użytkowań na poszczególnych działkach budowlanych, - zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % do 30 % nie ma uzasadnienia biorąc również pod uwagę położenie działki w sąsiedztwie cieku wodnego, - zmiana parametrów wysokości budynków jako wskaźnik obowiązujący na obszarze objętym planem i jako zasada kształtowania ładu przestrzennego na działce objętej uwagą nie ma uzasadnienia.
38	8/2	07.02.2022 r.	Wnioskują o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów 3MN2 oraz 4MN2 - do poziomu 0,65.	1345/104 1345/105 1345/106 1345/107 1345/108	3MN2, 4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy narusza zasady rozwoju miasta ustalone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
39	8/3	07.02.2022 r.	Wnioskują o przeznaczenie fragmentu działki 1345/105 z przeznaczenia 8KDD na przeznaczenie 3MN2.	1345/104 1345/105 1345/106 1345/107 1345/108	3MN2, 4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Wydzielenie drogi 9KDD jest niezbędne w celu zabezpieczenia potrzeb dojazdu do terenów przyszłej zabudowy.
40	9/1	07.02.2022 r.	Niezrozumiałym jest ponowne wyłożenie projektu MZPP do publicznego wglądu, skoro po uprzednim wyłożeniu zgłosili uwagi.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Procedura sporządzania projektu planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze sporządzania projektu w wcześniejszych etapach nie wpłynęły uwagi osób wymienionych w piśmie niniejszej uwagi.
41	9/2	07.02.2022 r.	W pełni podtrzymują zgłoszone wcześniej uwagi i zastrzeżenia, które należy rozpoznać w trybie właściwym dla procedury.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie została uwzględniona. W procedurze sporządzenia projektu w wcześniejszych etapach nie zarejestrowano wpływu uwag osób wymienionych w piśmie niniejszej uwagi.

42	9/3	07.02.2022 r.	Przed przystąpieniem do prac planistycznych nie została dokonana strategiczna ocena oddziaływania na środowisko planowanych inwestycji.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko stanowi element procesu sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie elementy soś wynikające z przepisów zostały przeprowadzone, w tym ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania mpzp, wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko, przesłanie projektu do opiniowania, wyłożenie projektu wraz z prognozą oraz dyskusja publiczna oraz możliwość składania uwag.
43	9/4	07.02.2022 r.	Mieszkańcy nie mieli możliwości udziału w ocenie oddziaływania.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. W procedurze sporządzania projektu planu społeczeństwo miało zapewnioną możliwość udziału w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, poprzez wgląd do prognoz oddziaływania na środowisko w trakcie dwukrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, złożenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz poprzez zapewnienie udziału w dwukrotnie organizowanych dyskusjach publicznych dotyczących rozwiązań projektu planu. W związku z tym wszelkie elementy strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynikające z ustawy zostały zachowane.
44	9/5	07.02.2022 r.	Udział mieszkańców pozwoliłby na uniknięcie istotnych błędów w ocenie. Stwierdza się w uwadze, że mylnie są stwierdzenia zapisane w prognozie oddziaływania na środowisko.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Mieszkańcy mieli zapewniony udział w procedurze sporządzania projektu planu, w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Stwierdzenia w prognozie są właściwie pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Stan środowiska na analizowanym terenie został opisany szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na etapie opiniowania i uzgadniania właściwe organy, w tym zajmujące się ochroną zabytków, nie uznały, by opracowanie należało uzupełnić w tym zakresie.
45	9/6	07.02.2022 r.	Stwierdza się brak opinii konserwatora zabytków.	-	cały obszar planu	●	Uwaga jest błędna. Procedowany projekt planu jest pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
46	9/7	07.02.2022 r.	Stwierdza się, że obwieszczenie nie spełnia wymogów ustawowych, co czyni całość obwieszczenia nieważnym.	-	cały obszar planu	●	Uwaga jest błędna. Obwieszczenie Burmistrza Miasta sporządzone zostało zgodnie z obowiązującym prawem.
47	9/8	07.02.2022 r.	W ocenie składającego uwagę - dyskusja publiczna winna się odbyć po rozpatrzeniu uwag. Wnosi o zapoznanie z przebiegiem dyskusji publicznej.	-	cały obszar planu	●	Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż takie postępowanie byłoby niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kopię protokołu z dyskusji publicznej można uzyskać po złożeniu odpowiedniego wniosku w Urzędzie Miasta Ustroń.
III wyłożenie do publicznego wglądu od 19 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., zbieranie uwag do 2 czerwca 2022 r.							
48	2	23.05.2022 r.	Wnosi o likwidację ciągu ruchu pieszego o symbolu 2KP przebiegającego na skos działki nr 1482/22, wnosi również o powiększenie wskaźników intensywności zabudowy na działce nr 1478/3.	1482/22 i 1478/3	Teren 2KP – ciąg ruchu pieszego.	●	Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowany teren nie był wyłożony do publicznego wglądu w aktualnej procedurze. Ponadto uwaga dotycząca ciągu pieszego 2KP nie została uwzględniona przez Radę Miasta na sesji w dniu 31 marca 2022 r.
49	3	23.05.2022 r.	Wnosi o usunięcie z planu odcinka drogi publicznej obejmującej parcelę nr 1478/6 zaprojektowanej wzdłuż północnej granicy działek 1478/4 oraz 1478/5.	1478/6, 1478/4, 1478/5	Teren KDW – droga wewnętrzna	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowana działka znajduje się poza obszarem ponownie wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto uwaga nie została uwzględniona przez Radę Miasta na sesji w dniu 31 marca 2022 r.
50	4	30.05.2022 r.	Prosi o podniesienie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 0,4 do 1,2 oraz zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%.	1478/9	Teren 25MN1 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej.	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowana działka znajduje się poza obszarem ponownie wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto uwaga nie została uwzględniona przez Radę Miasta na sesji w dniu 31 marca 2022 r.
51	5	1.06.2022 r.	Wnosi o wprowadzenie korekt do projektu planu polegających na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z 0,4 do 1,2 oraz obniżeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie 25MN1 z 60% do 40%. W treści uwagi załączono szerokie uzasadnienie.	1478/9	Teren 25MN1 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej.	●	Uwaga jako bezprzedmiotowa nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wnioskowana działka znajduje się poza obszarem ponownie wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto treść uwagi w warstwie merytorycznej pokrywa się z treścią uwagi nr 4, która nie została uwzględniona przez Radę Miasta na sesji w dniu 31 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcia 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**

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDZ, KDL, KDD i KDX. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje. Dodatkowo miasto może ponieść koszty związane z modernizacją oraz realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w mieście.
2. Miasto może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
  - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
  - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
  - 1) środków budżetu miasta;
  - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
  - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/587/2022

Rady Miasta Ustroń

z dnia 24 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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, odciążającego 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 intensywne – 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 bezpośrednie 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-jezdnym. W zdecydowanej większości wydzielone istniejącego układu drogowego nastąpiło w granicach ich aktualnego wydzielania 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 połączy 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 umożliwiającą 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.

Projekt planu przedstawiono do uchwalenia przez Radę Miasta na sesji w dniu 31 marca 2022 r.

W trakcie rozpatrywania uwag, w głosowaniu imiennym nad każdą uwagą, Rada Miasta uwzględniła uwagi nr 18, 24 i 27 z pierwszego wyłożenia oraz uwagę nr 4 z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ponadto Rada Miasta przegłosowała konieczność przeprowadzenia następujących zmian w projekcie planu:

- zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 6KDD i 3KDX oraz części terenu o symbolu 4KDD w granicach własności SM "Zacisze" z terenów dróg publicznych na tereny dróg wewnętrznych,
- zmiana w treści § 20 ust. 1 pkt 1 tekstu planu poprzez dopisanie "oraz w zabudowie wolnostojącej na terenach o symbolach 6MN2 i 7MN2",
- zlikwidowanie odcinka drogi 3KDL pomiędzy terenami 17MN2 i 2MN2 oraz zlikwidowanie jednostki 8KDD,
- zmniejszenie szerokości jednostki 3KDL od 2MU do 17MN2 do 8,0 m oraz zmianę w § 31 ust. 2 pkt 3b tekstu planu, parametru z 10,0 m na 8,0 m.

W związku z uwzględnieniem powyższych uwag i zmian projekt planu po raz trzeci wyłożono do publicznego wglądu, przy czym to ponowienie czynności dotyczyło tylko tej części projektu planu, która objęta była zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag i stanowiska Rady Miasta.

Do projektu planu w trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag, z których Burmistrz Miasta uwzględnił 1 uwagę, a 4 jako bezprzedmiotowe nie zostały uwzględnione, gdyż dotyczyły terenów, które nie były wyłożone w tej procedurze wyłożenia do publicznego wglądu.