

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONŃ

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XII/174/2019 Rady Miasta Ustronń z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

Rada Miasta Ustronń

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustronń", przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustronń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustronń z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustronń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustronń 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** – dane przestrzenne.

§ 3. Na rysunku planu, o który mowa w **§ 2 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenów według symboli ustalonych w **§ 4 ust. 1**,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) obiekty zabytkowe,
- g) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,

- h) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń,
 - i) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego,
 - j) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka,
 - k) obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica strefy uzdrowiskowej „B”,
 - b) granica strefy uzdrowiskowej „C”,
 - c) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - d) pomniki przyrody,
 - e) granica terenu górniczego "Ustroń I",
 - f) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”,
 - g) granica terenów zamkniętych;
- 3) oznaczenia informacyjne planu:
- a) wody powierzchniowe,
 - b) główne ciągi piesze,
 - c) obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego.

§ 4. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole literowe:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) **U** - tereny usług nieuciążliwych;
- 6) **UT** – tereny usług turystyki;
- 7) **UA** - tereny usług administracji;
- 8) **UZ** – tereny usług zdrowia;
- 9) **UO** - tereny usług oświaty;
- 10) **UK** – tereny usług kultury;
- 11) **UKr** – teren usług kultu religijnego;
- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **ZP** – tereny zieleni parkowej;
- 14) **ZPu**- teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy;
- 15) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 16) **WS/Z** – tereny wód powierzchniowych z zieleni towarzyszącej;
- 17) **WS/ZP** – teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej;
- 18) **KDZ** –tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KPJ** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 22) **KP** – tereny ciągów pieszych;

- 23) **PM** - teren placu miejskiego (ryнку);
- 24) **KDp** – tereny parkingów;
- 25) **KK** – teren kolei.

2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 2) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroń w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, o którym mowa w §1;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w §1;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, docelowo realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tej działki, w tym minimum 51% powierzchni użytkowej budynków;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, obejmujące maksymalnie 49% powierzchni tej działki, w tym maksymalnie 49% powierzchni użytkowej obiektów i/lub na warunkach określonych planie w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być usytuowana elewacja budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemnymi częściami budynku; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, elementów ocieplenia, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 13) **mieszkaniach funkcyjnych** – należy przez to rozumieć część mieszkalną budynku związaną z obsługą przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 14) **dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub niezbędne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów budowlanych niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;

16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególnie w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 14,5 m, o ile ustalenia **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
- 3) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o funkcji innej niż wyznaczona w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 30%, jednak nie więcej niż ustalenia szczegółowe dla terenu, na którym ten obiekt się znajduje, z uwzględnieniem **pkt. 4**;
- 6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub zbliżenie do granicy działki, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 4) zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 5) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
- 6) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;

9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

3. Obszar planu położony jest częściowo w granicach terenu górniczego "Ustroń I".

4. Obszar planu położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”.

5. W miejscach wskazanych na rysunku planu jako obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu: budynek administracyjny dawnej huty „Klemens” wraz ze zbiornikiem wodnym, śluzami i Młynówką oraz odcinkiem historycznej drogi wokół budynku dawnej huty i zbiornika wodnego - Nr A-534/92.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Brody 15;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Brody 23;
- 3) budynek mieszkalny, ul. Brody 25;
- 4) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Daszyńskiego 4;
- 5) budynek usługowy, ul. Daszyńskiego 6;
- 6) budynek usługowy, ul. Hutnicza 7;
- 7) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 4;
- 8) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 11;
- 9) budynek fundacji chrześcijańskiej, ul. 9 Listopada 14;
- 10) budynek pensjonatowy, ul. 9 Listopada 16;
- 11) budynek mieszkalny, ul. 3 Maja 3;
- 12) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4;
- 13) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4a;
- 14) budynek usługowy, ul. 3 Maja 5;
- 15) oficyna, ul. 3 Maja 6/8;
- 16) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 6/8;
- 17) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 9;
- 18) budynek mieszkalno – usługowy, ul. 3 Maja 10;
- 19) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 11;
- 20) budynek mieszkalno – usługowy, ul. 3 Maja 12;
- 21) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 13;
- 22) szkoła, ul. 3 Maja 15;
- 23) kamienica mieszkalna, ul. 3 Maja 16;
- 24) budynek mieszkalno – pensjonatowy, ul. Mickiewicza 3;
- 25) zakład przyrodo – leczniczy, ul. Mickiewicza 5;
- 26) ratusz miejski, ul. Rynek 1;
- 27) kamienica mieszkalno - usługowa, ul. Rynek 3;

28) kamienica usługowa, ul. Rynek 4;

29) Park kuracyjny.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 2 pkt 6 ustala się ochronę zgodnie z ustaleniami ust. 6.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt od 1 do 5 oraz od 7 do 29 ustala się:

- 1) nakaz zachowania oryginalnych brył budynków i budowli;
- 2) nakaz zachowania oryginalnych detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachowych oraz kształtów dachów;
- 3) dopuszczenie wymiany stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej (historycznej) formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach;
- 4) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji;
- 5) rewaloryzację detalu elewacji.

5. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w celu ochrony zabytku wpisanego do rejestru zabytków, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania i konserwacji budynku administracyjnego dawnej huty „Klemens”;
- 2) nakaz ochrony starodrzewu w otoczeniu zbiornika wodnego, zarówno w części nadziemnej, jak i korzeniowej;
- 3) nakaz zachowania historycznego ciągu drogi wokół budynku oraz układu topograficznego odcinka młynówki i zbiornika wodnego;
- 4) nakaz zachowania urządzeń hydrotechnicznych w obecnej lokalizacji oraz ich konserwacji.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę budynku w kierunku północnym;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację;
- 3) zachowanie podziałów elewacji obejmujące linie gzymsów, boniowania cokołów, osi okiennych;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 13 m;
- 5) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 19° do 21°;
- 6) rewaloryzację detalu elewacji;
- 7) nakaz zachowania starodrzewu położonego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim.

7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania starodrzewu;
- 2) konserwację i rewaloryzację elementów zabytkowego założenia;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w § 24 i 25.

8. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz przekształcania linii brzegowej;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:
 - a) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

- c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - d) **KPJ** – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) modernizacja układu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg;
- 3) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 mkw. powierzchni użytkowej w usługach,
 - c) 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach,
 - d) 12 miejsc na 100 miejsc w usługach gastronomii,
 - e) 30 miejsc na 100 użytkowników obiektów, urządzeń i terenów sportowo – rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wód;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej,
 - b) za pomocą indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: za pomocą indywidualnych rozwiązań z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 5;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
- a) do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;
- 8) obsługę w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
 - b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN:**

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
- b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m²,
- c) dla terenu **8MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²,
- d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 800 m²,
- e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 1 200 m²,
- f) dla pozostałych terenów: 70 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
- a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 11MN, 12MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
- b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m,
- c) dla terenu **8MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 8 m,
- d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 18 m,
- e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 20 m,
- f) dla pozostałych terenów: 10 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50° - 90°.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenówW obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) dla terenu: **8MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszczalnym:

- a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25 % maksymalnej powierzchni zabudowy,
- b) zabudowa pensjonatowa,
- c) garaże, budynki gospodarcze,
- d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- e) ciągi piesze,
- f) drogi rowerowe,
- g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **7MN, 9MN, 10MN**: 1,4,
 - b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 1,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN 10MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **8MN**: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN**: 12 m,
 - b) dla terenów **2MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5N, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - b) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 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.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW do 3MW**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalnym:

- a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
- b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (do 15% powierzchni działki budowlanej),
- c) garaże, budynki gospodarcze,
- d) zieleni urządzonej,
- e) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- f) ciągi piesze,
- g) drogi rowerowe,
- h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 14. 1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **do 1MN/U do 2MN/U** o przeznaczeniu:

1) podstawowym:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;

2) dopuszczalnym:

- a) garaże, budynki gospodarcze,
- b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- c) ciągi piesze,
- d) drogi rowerowe,
- e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 1,9,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 1,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 55 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla terenu **1 MN/U**: 15 m,
- b) dla terenu **2 MN/U**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW/U do 7MW/U** o przeznaczeniu:

1) podstawowym:

- a) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),
- b) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (usługi nieuciążliwe),
- c) dla terenu **7MW/U**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalnym:

- a) garaże, budynki gospodarcze,
- b) dojeżdżalnie, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- c) ciągi piesze,
- d) drogi rowerowe,
- e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenu **1MW/U**: 3,85,
- b) dla terenów **2MW/U**: 2,5,
- c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 3,3,
- d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 3,0;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) dla terenu **1MW/U**: 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenu **2MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
- c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
- d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenu **1MW/U**: 24,5% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów **2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 45% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla terenu **1MW/U**: 22 m,
- b) dla terenu **2MW/U**: 10 m,
- c) dla terenu **2MW/U**: dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 13 m na części budynku, maksymalnie na 50% jego powierzchni w rzucie,
- d) dla części terenu **2MW/U** objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń maksymalna wysokość zgodna z ustaleniami w §8 ust. 6,
- e) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6 MW/U, 7MW/U**: 15 m;

6) geometria dachów:

a) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie,

b) dla terenu **2MW/U**: dachy płaskie pokryte zielenią, za wyjątkiem części terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, dla której obowiązują ustalenia w §8 ust. 6;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu **2MW/U**: 1200 m²;

8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 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;

9) dla terenu **2MW/U** nakaz zachowania starodrzewu położonego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim oraz przy granicy z parkiem kuracyjnym.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny usług nieuciążliwych** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 8U**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe);

2) dopuszczalnym:

a) dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U**: zabudowa mieszkaniowa,

b) dla terenu **7U**: mieszkania funkcyjne,

c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

d) miejsca postojowe,

e) ciągi piesze,

f) drogi rowerowe,

g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenów **2U, 8U**: 1,5,

b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenu **2U**: 3,0,

b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 2,5,

c) dla terenu **8U**: 2,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów: **2U, 8U**: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 45% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenów **2U, 8U**: 55% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna wysokość budynków usługowych lub usługowo - mieszkalnych dla terenów **2U, 8U**: 12 m;

6) maksymalna wysokość budynków: 15 m;

7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;

8) dla terenu **7U**: zakaz realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UT do 3UT**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług turystyki;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25 % maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów **1UT, 2 UT**: 15 m,
 - b) dla terenu **3 UT**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny usług administracji** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UA do 2UA**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług administracji;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) dla terenu **2UA**: lokale mieszkalne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UA**: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UA**: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny usług zdrowia** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UZ do 2UZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UZ**: 2,5,
 - b) dla terenu **2UZ**: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1UZ**: 15 m,
 - b) dla terenu **2UZ**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny usług oświaty** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UO do 2UO**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług oświaty;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa sportu i rekreacji,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) place zabaw,
 - e) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - f) parkingi,
 - g) ciągi piesze,

- h) drogi rowerowe,
- i) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 2,7,
 - b) dla terenu **2UO**: 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UO**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny usług kultury** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UK do 2UK**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultury;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - d) parkingi,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UK**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UK**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu **2UK**: 1 200 m²;

8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 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.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego** oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UKr**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) parkingi,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;

6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 21ZP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleni parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej: 85 % powierzchni terenu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) nakaz zachowania istniejących wejść do parków oraz historycznego układu alei;
- 5) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPu**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleni parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa usług kultury, rekreacji i wypoczynku, handlu, gastronomii,
 - b) tężnie,
 - c) urządzenia sportowo - rekreacyjne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - h) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, kopułowe;
- 7) nakaz zachowania istniejących wejść do parku oraz historycznego układu alei;
- 8) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych;

9) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZI do 4ZI**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleni izolacyjna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleni urządzona, ozdobna,
 - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych i zieleni towarzyszącej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1WS/Z do 6WS/Z**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) zieleni nieurządzona,
 - c) zieleni urządzona;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS/ZP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) staw,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i budowle wodne (np. pomosty).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie oraz dachy kopułowe, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ do 2KDZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDZ**: od 17 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDZ**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 9KDD**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDD**: od 8,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDD**: od 10 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KDD**: od 6 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KDD**: do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) **5KDD**: od 7 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) **6KDD**: od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) **7KDD**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) **8KDD**: od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) **9KDD**: od 14,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo – jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ** do **16KPJ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi pieszo – jezdne;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KPJ**: 8 m,
 - b) **2KPJ**: od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KPJ**: od 6,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KPJ**: od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KPJ**: od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KPJ**: od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KPJ**: od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) **9KPJ**: 6 m,
 - j) **10KPJ**: od 13 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) **11KPJ**: od 8 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) **12KPJ**: od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) **13KPJ**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) **14KPJ**: od 9 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) **15KPJ**: 6 m,
 - p) **16KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP** do **8KP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi piesze;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KP**: od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) **4KP**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) **5KP**: do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) **6KP**: 5 m,
- g) **7KP**: 4 m,
- h) **8KP**: 4 m.

§ 34. 1. Wyznacza się **teren placu miejskiego (ryнку)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: plac miejski;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) dojazdy, place manewrowe,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu;
- 5) wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDp**, **4KDp** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: parkingi;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z obsługą parkingu,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 2KDp do 3KDp**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: parkingi;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni terenu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 37. 1. Wyznacza się **teren kolei**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KK** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: infrastruktura kolejowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z utrzymaniem kolei,
 - b) stacje kolejowe, przystanki kolejowe,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zieleń izolacyjna,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy innej niż wymieniona w pkt 5: 30 m;
- 7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 39. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

ADWOKAT PRAWNY

Maria Sikora
Kt - B - 511

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą

Skala 1:1000

LEGENDA

Oznaczenia będące ustaleniami planu

- Granice obszarów planowanego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 1 MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2 MN Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3 MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 4 MN Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- 5 MN Tereny usług mieszanych
- 6 MN Tereny usług turystycznych
- 7 MN Tereny usług administracyjnych
- 8 MN Tereny usług zdrowotnych
- 9 MN Tereny usług oświatowych
- 10 MN Tereny usług kulturalnych
- 11 MN Tereny usług kultury religijnej
- 12 MN Tereny usług sportu i rekreacji
- 13 MN Tereny zieleni parkowej
- 14 MN Tereny zieleni parkowej z wyposażeniem zabudowy
- 15 MN Tereny zieleni ozdobnej
- 16 MN Tereny wód powierzchniowych i zieleni - bawozycielskiej
- 17 MN Tereny wód powierzchniowych i zieleni - parkowej
- 18 MN Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- 19 MN Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 20 MN Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 21 MN Tereny ciągów pieszych
- 22 MN Tereny ciągów pieszych
- 23 MN Tereny placu miejskiego (rynku)
- 24 MN Tereny parkingów
- 25 MN Tereny kolei

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obszary zabudowy
- Granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej parków historycznych i ustroniu
- Granica strefy "C" ochrony konserwatorskiej parku kurortowego
- Granica strefy "D" ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego
- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Granica terenu objętego "Ustroniem"
- Granica Obszaru Zbiornia Wód Podziemnych nr 347 "Dolina Olsza Główna Woda"
- Granica terenów zamieszkałych

Oznaczenia informacyjne planu

- Wody powierzchniowe
- Głębokość osyp przesze
- Obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego

Wyrusze ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustroni Skala 1:10000

- Granice obszarów planowanego
- Obszary objęte ochroną konserwatorską
- Obszary objęte ochroną konserwatorską parków historycznych i ustroniu
- Obszary objęte ochroną konserwatorską parku kurortowego
- Obszary objęte ochroną konserwatorską obszaru historycznego
- Obszary objęte ochroną konserwatorską wód podziemnych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów zamieszkałych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską wód powierzchniowych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów zielonych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów sportu i rekreacji
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług mieszanych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług zdrowotnych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług oświatowych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług kulturalnych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług kultury religijnej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów usług sportu i rekreacji
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów zieleni parkowej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów zieleni parkowej z wyposażeniem zabudowy
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów zieleni ozdobnej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów wód powierzchniowych i zieleni - bawozycielskiej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów wód powierzchniowych i zieleni - parkowej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów dróg publicznych klasy zbiorczej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów dróg publicznych klasy lokalnej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów dróg publicznych klasy dojazdowej
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów ciągów pieszych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów ciągów pieszych
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów placu miejskiego (rynku)
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów parkingów
- Obszary objęte ochroną konserwatorską terenów kolei

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Ustroń postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	19.10.2022 r. (14.10.2022 r.)	[...]*	Wnoskujemy do Pana Burmistrza o zachowanie terenu zielonego na działce 4U, będącej aktualnie w gestii Miasta Ustroń. Zgodnie z obecnym planem istnieje możliwość budowy na tym terenie budynków usługowo-mieszkalnych. Teren ten to jeden z nielicznych skrawków zieleni w centrum miasta. Wyrażenie zgody na zabudowę działki może budzić szereg zastrzeżeń. Między innymi we wszystkich europejskich miastach aspirujących do miana kurortów pielęgnowane są tereny parkowe ze starym drzewostanem. Uważamy, że ilość miejsc handlowych i usługowych w centrum jest wystarczająca, w dodatku planowane są budowy nowych obiektów handlowych w obrębie miasta. Jednocześnie składamy prośbę, aby w przyszłości w przygotowywanym kolejnym projekcie miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego działka 4U została przekształcona na teren parku.	działki nr 203/67 203/42 203/43	4U teren usług nieuciążliwych		X			Uwaga nie została uwzględniona. Funkcja usługowa dla terenu 4U stanowi kontynuację ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Zmiana funkcji z usługowej na parkową prowadziłaby do uszczuplenia wartości działki, stanowiącej mienie gminne. Należy podkreślić, że w trosce o tereny zielone w centrum miasta dla ww. terenu ustalono w projekcie planu minimalna powierzchnię biologicznie czynną na wysokim poziomie 45% powierzchni działki budowlanej.
2.	20.10.2002 r. (19.10.2022 r.)	[...]*	Na podstawie Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic A. Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3Maja, Partyzantów, i	działki z obiektami ewidencyjnymi	różne ustalenia		X			Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy projektu planu będące przedmiotem wyłożenia zostały uzgodnione ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem

			<p>Pod Skarpą przedstawiam uwagi do tego projektu.</p> <p>W projekcie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i wymienione zostały obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.</p> <p>W §8 pkt 2 projektu uchwały wymienionych zostało 29 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków. Dla 28 obiektów w pkt 4 ppkt 5 ustalono zasady ochrony -głównie zakazy. Wyłączony z tego wykazu został 1 obiekt (pkt 2 ppkt 6)-budynek usługowy ul. Hutnicza 7, dla którego ustalono odrębne zasady dopuszczające rozbiórkę, rozbudowę, nadbudowę itd.</p> <p>Plan zagospodarowania tej nieruchomości został przedstawiony przez właściciela w GU Nr 15 z 14 kwietnia 2022 r.</p> <p>W wymienionych 28 obiektach są głównie budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, właścicielom których ograniczono możliwości modernizacji nieruchomości.</p> <p>W przedstawionym projekcie planu nie zostały zachowane zasady równego traktowania podmiotów.</p>						Zabytków - postanowienie nr B-NR.0522.23.2022.PKRPW 9373/2022 z dnia 07.06.2022 r. Wszystkie z 29 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków posiadają możliwość modernizacji. Obiekty te różnią się między sobą charakterem i położeniem. W związku z tym nawet jeśli mają zbliżone zasady ochrony konserwatorskiej to różnią się w planie miejscowym funkcją i zapisanymi dla nich parametrami, zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
3.	21.10.2022 r. (21.10.2022 r.)	[...]*	<p><u>Pismo o tożsamej treści zostało przesłane również za pośrednictwem skrzynki ePUAP.</u></p> <p>Działając w imieniu w oparciu o pełnomocnictwo, którego uwierzytelniony odpis przedkładam w załączeniu w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zgłaszam uwagi do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustronia dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 maja, Partyzantów i Pod Skarpą oraz kwestionuję opisane w niniejszym piśmie ustalenia przyjęte w ww. projekcie, a ponadto wnoszę o uwzględnienie wniesionych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.</p> <p>1. W odniesieniu do części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: Projekt mpzp), kwestionuję ustalenie dla obszaru w położonego wzdłuż ul. Andrzeja Brody oznaczenia 1MW/U, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w którego skład wchodzi działki o numerach 355/24, 360/3, 361/33, 361/30 oraz pozostające własnością mojego Mocodawcy działki nr 361/21</p>	<p>działki nr 355/24 360/3 361/33 361/21 361/22</p>	<p>1MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>			X	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Założenia dla terenu 1MW/U nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. Dla terenu 1MW/U przewidziano zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz usługową (nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) co jest zgodne z celami wyznaczonymi w studium dla strefy "CM". Parametry i wskaźniki, w tym wysokość budynków i wskaźnik intensywności zabudowy również zostały ustalone na podstawie dopuszczonych w studium zasad.</p> <p>W szczególności, w pkt UO2 napisano: "Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielenia poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi <u>oraz cechami terenów</u> oraz pod</p>

		<p>i 361/22.</p> <p>2. W odniesieniu do części tekstowej Projektu mpzp, kwestionuję 815 ust. 2 pkt 2 lit. a) oraz pkt 5 lit. a, gdzie określone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania dla obszaru 1 MW/U, poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 3,85 oraz maksymalnej wysokości budynków na 22 m. Opisane powyżej założenia Projektu mpzp wymagają zmiany, przede wszystkim z uwagi na występującą niezgodność z postanowieniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. (dalej jako: Studium). W oparciu o znajdujące się w Studium zestawienie kierunków rozwoju miasta i obszarów polityki przestrzennej, dokument ten (str. 12 części B Studium) stwierdza, że nie przewiduje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej wysokiej, natomiast zakłada się możliwość rozwoju budownictwa wielorodzinnego w formie zabudowy średniowysokiej. Zgodnie z przyjętą w Studium nomenklaturą, zabudowa mieszkaniowa średniowysoka oznacza budynki mieszkalne o wysokości ponad 3 do 5 kondygnacji nadziemnych łącznie. Dodatkowo, w pkt 2.1.1. części B Studium (str. 14) poświęconemu ogólnym ustaleniom polityki przestrzennej dotyczącym całego obszaru miasta zgodnie z U04.1., dla zabudowy średniowysokiej przewidziany został maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,6, natomiast w U04.3 maksymalna wysokość zabudowy podana w metrach i liczbie kondygnacji dla zabudowy tego typu określona została na 15 metrów i 5 kondygnacji.</p> <p>Dokument Studium (Część B - str. 20) zawiera również tabele zawierające ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej oraz wytyczne do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części graficznej Studium - Załącznik nr 8 - rysunek nr 4 - ustalenia - kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane powyżej działki położone są na terenie o oznaczeniu CM - obszar centrum miasta. Mając na uwadze powyższe, dla obszarów działek położonych przy ul. Andrzeja Brody, zgodnie ze znajdującą się w Studium tabelą kierunek zagospodarowania ww. terenów przewidziany został pod obiekty usługowe</p>						<p>warunkiem, że nie naruszony zostanie <i>generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej...."</i></p> <p>Ponadto w studium dopuszczono zachowanie parametrów z obowiązującego planu, w którym intensywność zabudowy dla przedstawionego terenu jest ustalona na poziomie 2,2 i nie obejmuje kondygnacji podziemnych.</p> <p>W terenie 1MW/U ustalono indywidualnie maksymalną wysokość zabudowy kierując się cechą terenu otaczającego. W sąsiedztwie występuje zabudowa o takiej maksymalnej wysokości (do 22 m). Równocześnie zachowano warunek zapisany w studium o nienaruszeniu generalnego ustalonego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe zagadnienia poruszone w piśmie nie dotyczą zakresu opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	---

		<p>oraz obiekty usługowo mieszkaniowe w zabudowie średniowysokiej. Ponadto w tej samej tabeli maksymalna wysokość zabudowy została określona na 14,5 m.</p> <p>W świetle powyższych ustaleń określony w Projekcie mpzp sposób zagospodarowania dopuszczający zabudowę działek nr 355/24, 360/3, 361/33, 361/30, 361/21 oraz 361/22 budynkami o znacznej intensywności zabudowy, których wysokość mogłaby sięgać nawet do 22 m, co przekłada się na około 7 kondygnacji, oznacza istotną sprzeczność ze Studium.</p> <p>Bez względu na opisane we wcześniejszej części pisma sprzeczności zachodzące pomiędzy założeniami Studium, a Projektem mpzp, projektowany sposób zagospodarowania obszaru oznaczonego symbolem IMW/U powinien zostać zmieniony, również z uwagi na następujące okoliczności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - po przebudowie ww. obszaru w projektowany sposób, wzniesione tam budynki będą miały wysokość jedynie nieznacznie mniejszą od bloków znajdujących się na położonym w kierunku zachodnim "Manhatanie", - budowa budynków o takiej wysokości w centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie miejskiego rynku oraz oznaczać będzie, iż budynki te na stałe staną się dominantą architektoniczną tego obszaru, całkowicie przyćmiewając tradycyjną dla charakteru centrum miasta okoliczną zabudowę, - budowa budynków w dopuszczalnych w Projekcie mpzp wysokościach w sposób oczywisty nie będzie przystawać do uzdrowiskowego charakteru miasta, zdominowanego przez zabudowę średniowysoką oraz niską, przeważnie jednorodziną, - przewidywane w Projekcie mpzp drastyczne zwiększenie intensywności zabudowy, niewątpliwie doprowadzi do znacznego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego na ul. Andrzeja Brody oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Miejskiej Biblioteki Publicznej oraz boiska sportowego wykorzystywanego przez dzieci i młodzież, ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami, takimi jak: obniżenie bezpieczeństwa niechronionych uczestników ruchu czy obniżenie jakości powietrza. <p>Poza zgłoszonymi w treści niniejszego pisma uwagami, zwracam się z wnioskiem o udzielenie odpowiedzi na wskazane poniżej</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>kwestie związane z Projektem mpzp. Jednocześnie oświadczam, iż w przypadku wyczerpującego uzasadnienia projektowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania odpowiedzi na postawione pytania, mój Mocodawca zastrzega możliwość cofnięcia złożonych do Projektu mpzp uwag.</p> <p>1. Dlaczego obszar 1MW/U pozostaje jedynym obszarem, dla którego Projekt mpzp przewiduje najwyższą maksymalną wysokość budynków oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ze wszystkich obszarów planowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami?</p> <p>2. Jakimi względami podyktowane jest projektowane podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru 1MW/U do 22 m?</p> <p>3. Czy organy miasta posiadają informację na temat potencjalnych planowanych inwestycji prowadzonych na obszarze 1MW/U oraz ich ewentualnego położenia, wysokości i charakteru?</p> <p>4. W jaki sposób organy miasta dokonały wykładni/interpretacji powołanego w uzasadnieniu Projektu mpzp UO2 Studium, mającego potwierdzać zgodność zakładanej dla obszaru 1MW/U maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy z treścią Studium?</p> <p>5. Czy Projekt mpzp przewiduje inne analogiczne zastosowanie UO2 Studium mające stanowić uzasadnienie dla różnic występujących pomiędzy Projektem mpzp, a postanowieniami Studium?</p> <p>6. Czy Projekt mpzp przewiduje zmiany w zakresie działki drogowej oznaczonej 1 KPJ w zakresie szerokości, względem obecnie obowiązującego mpzp lub względem postanowień Studium?</p> <p>7. Czy względem działki drogowej oznaczonej 1KPJ planowane są inwestycje w szczególności w zakresie poszerzenia drogi, zmiany jej powierzchni lub przebiegu oraz czy planowane jest wydzielenie pod drogę publiczną działek właścicieli prywatnych (w tym nr 361/21, 361/22 i 361/30) stosownie do art. 98 gosp. nier.?</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>8. Czy nieruchomość budowlana położona na działce 360/3 została wyburzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, czy uzyskano wszystkie niezbędne, pozwolenia i decyzje, a jeśli tak to jakie?</p> <p>9. Czy nieruchomość budowlana położona na działce 257/8 została wyburzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, czy uzyskano wszystkie niezbędne, pozwolenia i decyzje, a jeśli tak to jakie?</p> <p>10. Czy Projekt mpzp, przewiduje inne odstępstwa od Studium, poza zakresem wskazanym w ww. uwagach, w szczególności: w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych działek?</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

[...]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Miasta Ustroń, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miasta Ustroń wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu Gminy Ustroń.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały NrRady Miasta Ustroń
z dnia2022 roku.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

1. Wstęp.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XII/174/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 listopada 2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

Obszar opracowania planu obejmuje fragment centrum miasta Ustronia.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 49 ha. Niniejsze opracowanie obejmuje obszar, którego zasięg wyznaczają osie dróg:

- 1) Od północy – linia rozgraniczająca drogę w ciągu ulic Andrzeja Brody oraz Michała Grażyńskiego;
- 2) Od zachodu – zewnętrzna linia rozgraniczająca drogę w ciągu ulicy Pod Skarpą;
- 3) Od południa – zewnętrzne linie rozgraniczające drogi w ciągu ulic: Partyzantów, 3 Maja, Hutniczej, Parkowej;
- 4) Od wschodu – bulwar nad rzeką Wisłą.

Obszar opracowania jest obszarem intensywnie zainwestowanym, gdzie występuje różnorodna zabudowa o charakterze centrotwórczym. Obszar obejmuje w szczególności rynek miasta Ustronia, budynek urzędu miejskiego (ratusz), budynek biblioteki miejskiej, fragment zabudowy wzdłuż głównego ciągu pieszego łączącego rynek z dworcem kolejowym i dzielnicą uzdrowską oraz z drugiej strony park i amfiteatr. Występująca tutaj zabudowa to najczęściej zabudowa usługowa, tj. handel, gastronomia. Zabudowa usługowa jest głównie skupiona wzdłuż osi ulic: Michała Grażyńskiego oraz 3 Maja. Ponadto występuje zabudowa mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna wolnostojąca. Obiekty mieszkaniowe tworzą zwarte, ukształtowane zespoły, wśród których sporadycznie występują wolne działki pod nową zabudowę.

W obszarze opracowania dominuje zabudowa o wysokości 2 kondygnacji. Przy czym zabudowa usługowa i mieszkaniowo – usługowa – 2 do 3 kondygnacji, mieszkaniowa jednorodzinna - 2 kondygnacje, mieszkaniowa wielorodzinna – 5 kondygnacji z wyraźną 6,5 kondygnacyjną dominantą w rejonie ulicy Andrzeja Brody.

Dachy, jakie występują w obszarze są różnorodne, dwuspadowe, wielospadowe i płaskie.

Powierzchnie zabudowy w stanie istniejącym wahają się od 2% do 91% powierzchni działki budowlanej.

Układ komunikacyjny obszaru jest głównie oparty na drodze w ciągu ulicy 3 Maja, poprzez którą odbywa się obsługa komunikacyjna obszaru centrum miasta. W przyszłości funkcję obsługi centrum miasta przejmie ulica Pod Skarpą, która stanowi fragment obejścia centrum (zrealizowane dopiero w części). Ważną rolę pełni również ulica Michała Grażyńskiego, Andrzeja Brody (poza planem) oraz ulica Partyzantów. Pozostałe drogi obsługują przyległe obszary zabudowy.

Obszar opracowania jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje tutaj zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń w rejonie ulic A. Brody, Grażyńskiego, al. Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów oraz projektowanego odcinka ulicy Zbiorcze łączącej ulicę Partyzantów z ul. A. Brody przyjęty uchwałą Nr XI/126/2011 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 października 2011 r.

2. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.

Miasto Ustroń posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustroń, zmienione uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustroń.

W studium przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach:

- 1) **CM** – obszar centrum miasta,
- 2) **ZM/ZP** – obszary zieleni miejskiej, w tym ZP – parki, ZD – ogrody działkowe,
- 3) **UT1** – obszary usług turystyki,
- 4) **WD** - obszar doliny rzeki Wisły.

Dla strefy CM ustala się:

- 1) umożliwienie rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i ogólnomiejskim,
- 2) zwiększenie ciągów o wyłącznym ruchu pieszym i o dominacji ruchu pieszego po realizacji nowych dróg klasy zbiorczej na obrzeżach obszaru centrum miasta,
- 3) kształtowanie ciągłego systemu przestrzeni publicznych w oparciu o istniejące place, parki, przejścia piesze i ulice oraz nowe elementy,
- 4) umożliwienie zwiększenia powiązań centrum miasta z dzielnicą sanatoryjno – leczniczą,
- 5) zwiększenie długości ciągów spacerowych,

Dla terenów oznaczonych CM ustala się usługowy kierunek zagospodarowania z preferencją dla usług centrotwórczych i z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: obiekty usługowe, obiekty usługowo – mieszkaniowe w zabudowie średniowysokiej, obiekty mieszkaniowe w zabudowie niskiej w uzupełnieniu ciągów i kwartałów zabudowy istniejącej pod warunkiem, że parter budynku przeznaczony będzie dla usług, zabudowa uzupełniająca, możliwość zachowania istniejącego użytkowania oraz zagospodarowania terenów, tereny usługowe i sportowo – rekreacyjne, zieleni urządzona, ulice i parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi wielopoziomowe, place i ciągi ruchu pieszego oraz formy powiązań komunikacyjnych z terenami otaczającymi np. komunikacja linowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Maksymalna wysokość zabudowy 14,5 m.

Dla strefy ZM/ZP ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zespołów zieleni miejskiej tworzonych przez parki, cmentarze i ogrody działkowe oraz przekształcenia w kierunku powiązań tych elementów,
- 2) zagospodarowania terenów miasta w spójny system,

Dla strefy UT1 ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących zespołów zaplecza turystycznego miasta,
- 2) modernizacja i zwiększenie programów usług turystycznych i bazy noclegowej miasta,

Dla strefy WD ustala się:

- 1) określenie obszaru wyłączonego z dalszej możliwości zabudowy, która nie jest związana z działaniami przeciwpowodziowymi oraz kształtowanie silnego elementu obszaru bioklimatycznego wzdłuż rzeki Wisły.

Ponadto: „W celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń studium, zakłada się możliwość tolerancji wskazanych w ustaleniu UO4 wskaźników urbanistycznych w zakresie 30% ich wartości”.

Jak również: „Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienie wydzielenia poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej. W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustala się możliwość zachowania przepisów obowiązujących planów

miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy niniejsze studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Możliwe to będzie jednak tylko w sytuacjach, gdy nie będzie to kolizyjne z planowanym rozwojem systemu komunikacyjnego miasta oraz gdy tereny wskazane w planach do zabudowy nie będą wykluczone z zabudowy na podstawie map ryzyka powodziowego oraz nie będą się znajdowały w obszarze osuwisk, dla których istniał będzie prawny zakaz zabudowy."

W projekcie miejscowego planu ustalono:

1) maksymalne intensywności zabudowy:

- a) dla terenów **7MN, 9MN, 10MN**: 1,4 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 1,9 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- c) dla terenów **1MW, 2MW, 3MW**: 2,7 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- d) dla terenu **1MN/U**: 1,9 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- e) dla terenu **2MN/U**: 1,4 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- f) dla terenu **1MW/U**: 3,85 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, analiza stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- g) dla terenów **2MW/U**: 2,5 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, analiza stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- h) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 3,3 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, analiza stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- i) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 3,0 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, analiza stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- j) dla terenów **2U**: 3,0 - ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt. UO2);
- k) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 2,5 – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- l) dla terenu **8U**: 2,3 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- m) dla terenów **1UT, 2UT, 3UT**: 1,9 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- n) dla terenów **1UA, 2UA**: 2,7 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- o) dla terenu **1UZ**: 2,5 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- p) dla terenu **2UZ**: 2,0 - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.1);
- q) dla terenu **1UO**: 2,7 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- r) dla terenu **2UO**: 2,5 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- s) dla terenów **1UK, 2UK**: 2,2 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);
- t) dla terenu **1UKr**: 2,7 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

u) dla terenu **1US**: 2,0 - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.1);

v) dla terenu **1ZPu**: 0,5 - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.1);

w) dla terenu **1PM**: 0,6 - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.1);

W związku z zastosowaną w Studium definicją wskaźnika intensywności zabudowy odnoszącą się do Polskiej Normy, czyli uwzględniającą kondygnacje podziemne różniącą się od definicji ujętej w obowiązującym planie miejscowym, we wszystkich terenach w ustalonych wskaźnikach uwzględniono możliwość realizacji kondygnacji podziemnych, tak, aby nie odbierać praw nabytych obowiązującym planem miejscowym. Uwzględniono minimum jedną kondygnację, tak, aby przy zabudowie wielofunkcyjnej umożliwić realizację parkingów podziemnych na kilku poziomach, co było dopuszczone obowiązującym planem.

2) maksymalne wysokości zabudowy:

a) dla terenów **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

b) dla terenów **2MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 15 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

c) dla terenów **1MW, 2MW, 3MW**: 15 m - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

d) dla terenu **1MN/U**: 15 m - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

e) dla terenu **2MN/U**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

f) dla terenu **1MW/U**: 22 m - ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego, w szczególności analiz sąsiedniej zabudowy, zgodność ze Studium (pkt. UO2);

g) dla terenu **2MW/U**: 10 m,

h) dla terenu **2MW/U**: dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 13 m na części budynku, maksymalnie na 50% jego powierzchni w rzucie,

i) dla części terenu **2MW/U** objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń maksymalna wysokość zgodna z ustaleniami w §8 ust. 6,

j) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6 MW/U, 7MW/U**: 15 m – przeniesienie z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

k) dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**: 15 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2 UO5);

l) dla terenów **1UT, 2UT**: 15 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2,UO5);

m) dla terenu **3UT**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

n) dla terenów **1UA, 2UA**: 15 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

o) dla terenu **1UZ**: 15 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

p) dla terenu **2UZ**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

q) dla terenów **1UO, 2UO**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

r) dla terenów **1UK, 2UK**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

s) dla terenu **1UKr**: 15 m - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

t) dla terenu **1US**: 12 m – przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

u) dla terenów **od 1ZP do 21ZP**: 6 m – ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego i potrzeb inwestycyjnych, zgodne z podstawową polityką Studium (pkt. UO2);

v) dla terenu **1ZPu**: 6 m – ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego i potrzeb inwestycyjnych, zgodne z podstawową polityką Studium (pkt. UO2);

w) dla terenu **1PM**: 6 m - ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego i potrzeb inwestycyjnych, zgodne z podstawową polityką Studium (pkt. UO2);

3) minimalne powierzchnie biologicznie czynne:

a) dla terenu **8MN**: 45% powierzchni działki budowlanej – uwzględnia wartości podane w Studium (pkt UO4.2) z zastosowaną tolerancją 30% wartości (pkt. UO1), tolerancję zastosowano, aby uzyskać wskaźniki podobne jak w obowiązującym planie miejscowym, w szczególności dopuszczoną powierzchnię zabudowy;

b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: 50% powierzchni działki budowlanej – uwzględnia wartości podane w Studium (pkt UO4.2);

c) dla terenów **1MW, 2MW, 3MW**: 50% powierzchni działki budowlanej – uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt. UO4.2), z tolerancją 30% wartości (pkt. UO1);

d) dla terenu **1MN/U**: 40% powierzchni działki budowlanej – uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej (pkt. UO4.2) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z tolerancją 30% wartości (pkt. UO1);

e) dla terenu **2MN/U**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej (pkt. UO4.2) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z tolerancją 30% wartości (pkt. UO1);

f) dla terenów **1MW/U**: 24,5% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt. UO4.2) z zastosowaną tolerancją 30% wartości (pkt. UO1);

g) dla terenów **2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej, (pkt. UO4.2);

h) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej (pkt. UO4.2);

i) dla terenów **2U, 8U**: 20% powierzchni działki budowlanej – uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2) z tolerancją 30% wartości (pkt. UO1);

j) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);

k) dla terenu **7U**: 45% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego, zgodność ze Studium (pkt. UO2, UO5);

l) dla terenów **1UT, 2UT, 3UT**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);

m) dla terenu **1UA**: 15% powierzchni działki budowlanej – ustalone na podstawie analiz stanu istniejącego, zgodne ze Studium (pkt. UO5);

n) dla terenu **2UA**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);

- o) dla terenów **1UZ, 2UZ**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- p) dla terenu **1UO**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- q) dla terenu **2UO**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- r) dla terenu **1UK**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- s) dla terenu **2UK**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- t) dla terenu **1UKr**: 40% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- u) dla terenu **1US**: 45% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium (pkt UO4.2);
- v) dla terenów **od 1ZP do 20ZP**: 85% powierzchni terenu – uwzględnia wskaźnik ustalony w Studium dla strefy ZP;
- w) dla terenu **1ZPu**: 70% powierzchni terenu – ustalone na podstawie przesądzeń wynikających z wydanych decyzji administracyjnych, zgodność ze Studium (pt. UO2);
- x) dla terenów **od 1ZI do 4ZI**: 85% powierzchni terenu – Studium nie ustala;
- y) dla terenu **1WS/ZP**: 85% powierzchni terenu – Studium nie ustala;
- z) dla terenów **1WS/Z do 6WS/Z**: 90% powierzchni terenu - Studium nie ustala;
- aa) dla terenu **1PM**: 10% powierzchni terenu – Studium nie ustala;
- bb) dla terenów **od 1KDp do 4KDp**: 25% powierzchni działki budowlanej – Studium nie ustala.

Wskaźniki miejsc parkingowych ustalono zgodnie ze studium.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzonych ustawą z dnia 27 listopada 2015 roku do art. 4 ust. 3 i 4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów oraz jej sąsiedztwa. W celu, między innymi zachowania ciągłości zasad zagospodarowania (kontynuacja formy zabudowy), jednorodności formy powielono wskaźniki i parametry z obowiązującego planu.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego. W obszarze wyodrębniono korytarz ekologiczny rzeki Wisły, gdzie ustalono funkcje zgodnie ze Studium, uwzględniając równocześnie ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

Dla całego obszaru opracowania ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pozostawiając wyjątki w w/w ograniczeniach.

Ustalono konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

W ustaleniach planu uwzględniono przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych w szczególności w zakresie art. 38. Zbilansowano wymagane powierzchnie biologicznie czynne dla poszczególnych stref ochrony uzdrowiskowej, tj. strefy B i C, w ramach całej strefy. Zastosowano wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wskazane w studium.

Ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie było wymogu opracowania wniosku o uzyskanie zgody na nierolnicze wykorzystanie gruntów. Ustalone funkcje nie wymagały również przeprowadzenia wniosku leśnego.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem występują obiekty: wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Obiekt wpisany do rejestru zabytków to: budynek administracyjny dawnej huty „Klemens” wraz ze zbiornikiem wodnym, śluzami i Młynówką oraz odcinkiem historycznej drogi wokół budynku dawnej huty i zbiornika wodnego – Nr A-53/92. W celu ochrony zabytku wpisanego do rejestru zabytków, w planie wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono stosowne nakazy i ograniczenia.

Do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisano 29 obiektów. Dla ww. obiektów ustalono zasady postępowania przy inwestycjach.

Ponadto w planie ustalono strefy konserwatorskie „A” i „B”. Dla ww. stref ustalono zasady postępowania przy inwestycjach.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. W związku z tym nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby ludzi niepełnosprawnych.

Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ ww. zagrożenia nie występują. Powyższe potwierdzono na etapie zawiadomienia instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu i zbieraniu wniosków oraz na podstawie portali ISOK oraz SOPO.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji inwestycji na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią rozumiane w kategoriach ekonomicznych. Walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności były brane pod uwagę przy lokalizacji funkcji związanych z aktywnością gospodarczą, które zostały wyznaczone w miejscach koncentracji usług, w szczególności wzdłuż ciągów ulic 3 Maja, Michała Grażyńskiego, Andrzeja Brody, rejon rynku (placu miejskiego).

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Proponowane w planie wskaźniki zabudowy uwzględniają również zasadę zrównoważonego rozwoju.

6) Prawo własności.

W granicach obszaru planu większość gruntów jest własnością osób prywatnych.

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe miejsca. W szczególności, w obszarach istniejącej zabudowy, układ drogowy (drogi publiczne, ciągi jezdne, pieszo - jezdne, ciągi piesze) zostały ustalone elastycznie, tak aby wpisać je w istniejące zwyczajowo dojazdy i przejścia jak również granice działek.

Dążono do lokalizacji dróg publicznych w pierwszej kolejności na działkach gminnych. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Niniejszy projekt planu miejscowego spełnia wymogi potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Do projektu planu zgłoszono wnioski od instytucji odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo kraju. Wnioski zostały przeanalizowane oraz uwzględnione w zakresie możliwym do uwzględnienia w kontekście art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) Potrzeby interesu publicznego.

Interes publiczny w planowaniu przestrzennym rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Interes publiczny został uwzględniony w projekcie planu, w szczególności poprzez zapisane w planie funkcje publiczne związane z komunikacją drogową, wyznaczonymi przestrzeniami publicznymi, ochroną zabytków czy realizacją infrastruktury technicznej.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, których realizacja zapewnia właściwą obsługę istniejących i projektowanych funkcji w obszarze objętym planem. Ustalenia są zawarte w par. 9 oraz w części szczegółowej dotyczącej poszczególnych terenów, gdzie w przeznaczeniach dopuszczalnych uwzględniono sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W projekcie planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł. W zakresie odprowadzenia ścieków ustalono odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych osadników bezodpływowych lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, jako rozwiązania alternatywne. Rozwiązania alternatywne w zakresie odprowadzenia ścieków są podyktowane interpretacją przepisów w tej materii. Zasady podłączania do sieci kanalizacyjnej regulują przepisy odrębne.

Ustalono zasilanie w energię elektryczną poprzez: układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN.

Zaopatrzenie w gaz ustalono poprzez sieć gazową lub z indywidualnych źródeł.

W zakresie ogrzewania budynków ustalono ogrzewanie w oparciu o indywidualne rozwiązania.

Parametry dróg wyznaczonych w projekcie planu spełniają wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Po podjęciu przez Radę Miasta Ustroń uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz, jako organ wykonawczy ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując wcześniej złożone wnioski.

Dodatkowo w okresie od 17 czerwca 2021 r. do 1 lipca 2021 r. przeprowadzono konsultacje społeczne do koncepcji niniejszego planu. Przedmiotem konsultacji była również wizualizacja rozwiązań przestrzennych. W trakcie konsultacji zgłoszono uwagi, zastrzeżenia i opinie zawarte w 19 komentarzach, 5 pismach i 1 e-mailu, które, zostały przyjęte zarządzeniem Burmistrza Nr 241/2021 z dnia 2 sierpnia 2021 r.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w par. 9 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawiera zasady zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

Ustalenia przyjęte w planie mają za zadanie zrównoważenie interesów prywatnych oraz interesu publicznego. Przyjęte ustalenia planu zapewniają właściwą realizację w/w postulatów, w szczególności w zakresie wyznaczonych w planie dróg publicznych, przestrzeni publicznych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miasto Ustroń posiada opracowaną „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustroń oraz miejscowych planów na obszarze miasta Ustroń”, która została przyjęta uchwałą Nr XLI/526/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 roku. W wyniku ww. Analizy stwierdzono między innymi o potrzebie sukcesywnego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy plan realizuje postulaty i wnioski zawarte w w/w ocenie.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z wynikami opracowanej Prognozy skutków finansowych realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jak również niewielkie koszty wynikające między innymi z regulacji dróg publicznych. Nie zakłada się dodatkowych kosztów w związku z realizacją infrastruktury technicznej.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sekretarz Miasta

Ireneusz Staniek