

**UCHWAŁA NR LIV/739/2023
RADY MIASTA USTRONŃ**

z dnia 26 października 2023 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 – etap II

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 – etap II

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 – etap II, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,79 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 którym 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 terenu według symbolu ustalonego w **§4 ust. 1**,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) oznaczenie obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych: granica terenu górniczego „Ustronń I”.

§ 4. W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia podstawowego oraz jego symbol literowy: **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroniu 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 – etap II;
- 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 – etap II, 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) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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 terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla terenu, 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 terenu, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 30%, jednak nie więcej niż ustalenia szczegółowe dla terenu, z uwzględnieniem **pkt 4**;
- 6) wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej w granicach terenu 1MW/U;
- 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 znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

5. Obszar planu położony jest w całości w granicach strefy uzdrowiskowej „C”.

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

1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m² 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;
- 2) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
 - 3) w przypadku realizacji więcej niż 12 miejsc parkingowych na działce budowlanej, konieczność realizacji każdego miejsca parkingowego powyżej 12 w parkingu podziemnym, wielopoziomowym lub w garażach;
 - 4) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 5) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez sieć dróg znajdujących się poza granicą opracowania.

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 wody;
- 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.

§ 9. 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 dla terenu 1MW/U: 800 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek dla terenu 1MW/U: 18 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°-90°.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

W obszarze planu nie określa się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu, zasad zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi nieuciążliwe);
- 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: 3,10;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 24,5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 14,5 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.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku 30%.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

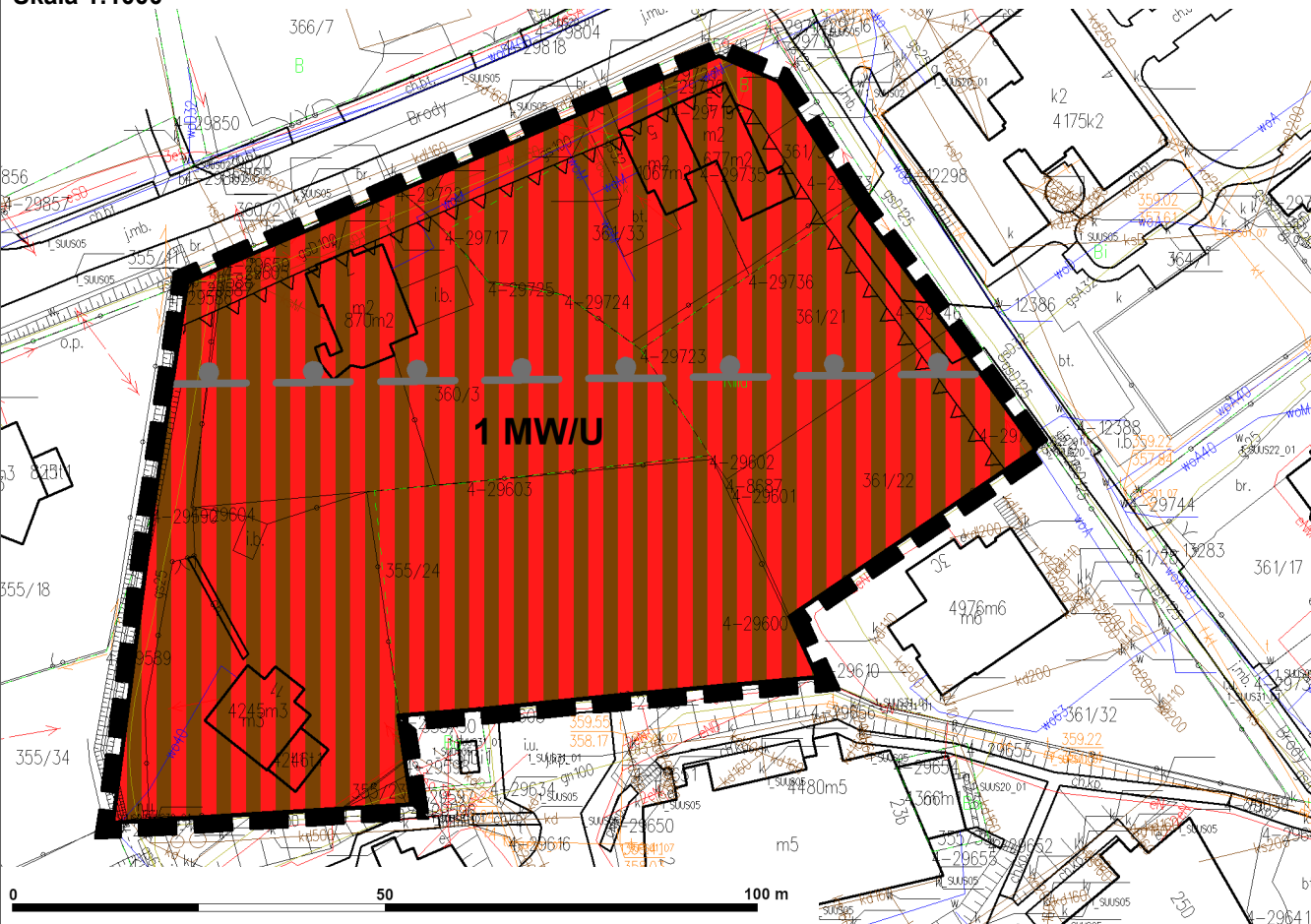
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Marcin Janik

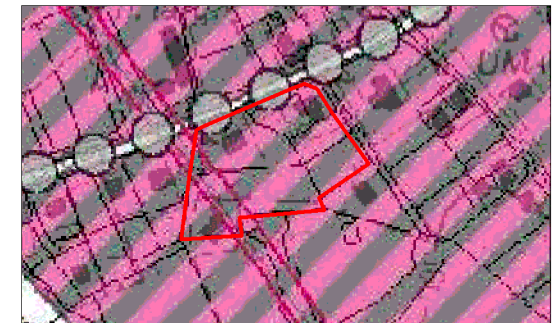
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą - etap II






Skala 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustroń





Skala 1:5000



-  Granica obszaru objętego planem
-  TERENY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH KOLEI I DRÓG W/G KLAS OZNACZONYCH NA RYSUNKU STUDIUM NR 5
-  CIĄGI DROGOWE W CENTRUM MIASTA WSKAZANE DO ODCIĄŻENIA RUCHEM KOŁOWYM I ZWIĘKSZENIA UDZIAŁU RUCHU PIESZEGO
-  CM - OBSZAR CENTRUM MIASTA
-  STREFY TECHNICZNE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LEGENDA

Oznaczenia będące ustaleniami planu

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

-  Granica terenu górniczego "Ustroń I"

ROZSTRZYGNĘCIE**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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Ustroń postanawia – w oparciu o dokumentację z **I i II wyłożenia** projektu planu do publicznego wglądu – **częściowo nie uwzględnić bądź w całości nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie **I i II wyłożenia**:

Lp.	Data wpływu uwagi (data 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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
I WYŁOŻENIE										
1.	19.06.2023 (19.06.2023)	[...]*	Zgodnie z ogłoszeniem Burmistrza Miasta Ustroń (GU nr 18 z 11.05.2023 r.) przedstawiam uwagi do ww. projektu mpzp: 1. Planowane budynki mieszkalne przy ul. A. Brody (jednostka 1MW/U) nie powinny przekraczać 14,5 m wysokości – celem zachowania estetyki krajobrazowej w centrum Ustronia oraz ochrony walorów zabytków. W Hermanicach powstają osiedla o niższej zabudowie a w centrum Ustronia planuje się bloki, które nie tylko nie dodają uroku Miastu, ale spowodują zatłoczenie i zwiększony ruch samochodowy. 2. Konieczne są 2 miejsca parkingowe dla 1 mieszkania – można zaplanować odrębny parking dla tych bloków poza centrum Miasta.	działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/33 361/30 361/21 361/22	1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	X	X	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. 1. Uwaga uwzględniona w zakresie pkt 1. 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.
2.	23.06.2023 (22.06.2023)	[...]*	W nawiązaniu do ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej,	działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/33	1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	X	X	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. 1. Uwaga uwzględniona w zakresie pkt 1.

			<p>Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą – etap II opublikowanym w Gazecie Ustrońskiej wnosząc uwagi o następującej treści:</p> <p>1. Obniżenie maksymalnej wysokości w jednostce 1MW/U do 14,5 metra. Wniosek swój argumentuję: a) Zapisem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującym na tym obszarze, a w szczególności: <u>„Należy również określić miejsca lokalizacji dominant przestrzennych orientujących o położeniu centrum w układzie miasta. Usytuowanie tych dominant nie powinno tworzyć jednak konkurencji dla istniejących historycznych dominant przestrzennych.”</u> b) Głosem mieszkańców naszego miasta, którzy w ogromnej większości nie chcą zabudowy deweloperskiej w ścisłym centrum naszego miasta, a jeżeli już miałyby być to o niższym parametrze wysokościowym, czyli 14,5 metra, takim jak osiedle „Zeta Park”.</p> <p>2. Wpisanie w jednostce 1MW/U zapisu o konieczności wybudowania 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny. W zapisach uchwały Nr XXXIX/587/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej na 12 stronie w rozdziale 10 podpunkt m istnieje zapis „m) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.” Nielogicznym jest nakaz budowy mniejszej liczby miejsc parkingowych w śródmieściu, aniżeli poza centrum.</p>	<p>361/30 361/21 361/22</p>						<p>2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.</p>
3.	23.06.2023 23.06.2023	[...]*	<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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustronia dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą - etap II (dalej jako: mpzp) oraz kwestionuję opisane w niniejszym piśmie ustalenia przyjęte w ww. projekcie, a ponadto wnoszę o uwzględnienie wniesionych</p>	<p>działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/30 361/21 361/22</p>	<p>1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>	X	X	X	X	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona. 1. Uwaga uwzględniona w zakresie pkt 1. 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2 – jako bezprzedmiotowa, ponieważ zieleń osiedlowa i place zabaw mogą być już realizowane</p>

		<p>uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.</p> <p>W odniesieniu do części tekstowej projektu mpzp, kwestionuję:</p> <ol style="list-style-type: none"> §11 ust. 2 pkt 5 gdzie określone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania dla obszaru 1MW/U, poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 18,85 m, brak zawarcia w projekcie mpzp dla obszaru 1MW/U postanowień analogicznych do UO4.4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. (dalej jako: Studium), regulujących minimalny procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, §8 ust. 1 pkt 1 lit. a), gdzie określone zostały zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego mpzp, poprzez ustalenie nakazu zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych w ilości 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. <p>Ad. I</p> <p>W odniesieniu do postanowień mpzp wskazanych w pkt 1 wskazać należy, że pozostają sprzeczne ze Studium. Dokument ten zawiera bowiem min. tabele określające ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej oraz wytyczne do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast w części graficznej Studium - Załącznik nr 8 - rysunek nr 4 – ustalenia - kierunki zagospodarowania przestrzennego, objęty projektem mpzp obszar położony jest na terenie o oznaczeniu CM - obszar centrum miasta. Mając na uwadze powyższe, zgodnie ze znajdującą się w Studium tabelą dla obszarów CM (Część B Studium - str. 20) maksymalna wysokość zabudowy dla działek położonych przy ul. Andrzeja Brody, określona została na 14,5 m w ramach obiektów usługowo-mieszkaniowych w zabudowie średniowysokiej.</p> <p>W świetle powyższych ustaleń określony</p>						<p>w ramach ustaleń planu. Funkcje określone w planie oraz proporcje powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy pozwalają na realizację zieleni osiedlowej oraz placów zabaw.</p> <p>Zgodnie z zapisami studium zieleni osiedlowa powinna zostać odniesiona do działki budowlanej a place zabaw powinny zostać zbilansowane w szerszym obszarze, co zostało uwzględnione w planie włączając uchwalony etap I niniejszego planu.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 3.</p> <p>Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>w projekcie mpzp sposób zagospodarowania dopuszczający zabudowę obszaru 1MW/U budynkami o znacznej intensywności zabudowy, których wysokość mogłaby sięgać nawet do 18,85 m, co przekłada się na około 6 kondygnacji, stanowi istotną sprzeczność postanowień mpzp ze Studium.</p> <p>Jednocześnie za całkowicie błędną należy uznać argumentację przedstawioną w uzasadnieniu do mpzp, odnoszącą się do rzekomej zgodności postanowień projektowanej uchwały z postanowieniami Studium, z uwagi na wskazaną w pkt UO1 Studium tolerancję wynoszącą 30%. W pierwszej kolejności wskazać należy, że przedmiotowe uzasadnienie całkowicie pomija powoływany już wcześniej fragment Studium - (Część B - str. 20) zawierający tabele określające ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej oraz wytyczne do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wierszu tabeli odnoszącym się do obszaru CM, który to obszar obejmuje swoim zasięgiem jednostkę 1MW/U wskazano, że wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów, mają zostać ustalone zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.H, UO4.2 oraz UO1. Jest to więc ogólne odwołanie do wymienionych wyżej wskaźników, które należy uwzględniać wyłącznie wówczas, gdy inne postanowienia tabeli nie regulują w sposób konkretny i definitywny danego wskaźnika. Mając na uwadze powyższe, skarżący nie kwestionuje zgodności ze Studium w zakresie zastosowania tolerancji 30% dla wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej, który w mpzp ustalony został na 24,5%, co stanowi wartość wynikającą z UO4.2 lit. d) tj. dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (35%) pomniejszoną o przewidzianą w Studium tolerancję, mimo iż w ocenie skarżącego tak znaczne obniżenie przedmiotowego wskaźnika jest rozwiązaniem niekorzystnym. Jednocześnie nie może być mowy o stosowaniu tolerancji w odniesieniu do wskazanych w tabeli szczegółowo określonych wskaźników, a właśnie w ten sposób, na 14,5 m określona została maksymalna wysokość zabudowy.</p> <p>W tym miejscu należy podkreślić, że tożsame stanowisko zaprezentował Wojewoda Śląski w rozstrzygnięciu nadzorczym nr IFIII.4131.1.17.2023 z dnia 30 marca 2023 r.,</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>skutkującym stwierdzeniem nieważności postanowień uchwały Rady Miasta Ustroń z dnia 23 lutego 2023 r. w odniesieniu do jednostki 1MW/U. W treści powołanego rozstrzygnięcia Wojewoda Śląski wskazał bowiem że „gmina w Studium ustaliła jednoznacznie w rozdziale 2.2 maksymalną wysokość jaka może być zastosowana na obszarze CM - centrum miasta, w ramach którego wyznaczono teren 1MW/U i wysokość ta zgodnie z ustaleniami Studium nie może przekraczać 14,5 m (...)”.</p> <p>Ad. II</p> <p>Jednocześnie za sprzeczne z postanowieniami Studium należy uznać również, wybiórcze i niekompletne zastosowanie postanowień UO4 Studium. W projekcie mpzp nie został bowiem w żaden sposób uwzględniony UO4.4, w którym to określony został minimalny procentowy udział powierzchni przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej. Oznacza to, że z jednej strony projekt mpzp realizuje zapisy Studium w zakresie określenia wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej, poprzez odwołanie do UO4.2 lit. d właściwego dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z drugiej jednak w żaden sposób nie reguluje istotnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej kwestii wynikających z UO4.4, a więc:</p> <p>a) zieleni osiedlowej, na poziomie 20 % zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,</p> <p>b) wielkości i liczby placów zabaw dla dzieci i młodzieży - 1 plac dla dzieci i 1 plac dla młodzieży powyżej 2500 m2 całkowitej powierzchni mieszkań,</p> <p>podczas gdy ww. postanowienie Studium ma fundamentalne znaczenie, dla kształtowania przestrzeni przyjaznej dla mieszkańców, a z drugiej strony ma za zadanie chronić centrum miasta przed wypełnieniem budynkami maksymalizującymi zysk podmiotów odpowiedzialnych za ich wzniesienie, a co za tym idzie pozbawionych zieleni osiedlowej oraz miejsc rekreacji dla najmłodszych mieszkańców miasta.</p> <p>Ad. III</p> <p>Bez względu na opisane we wcześniejszej części</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>pisma sprzeczności zachodzące pomiędzy założeniami Studium, a mpzp, projektowany sposób zagospodarowania obszaru oznaczonego symbolem 1MW/U powinien zostać zmieniony, również w zakresie modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji określonych w §8 ust. 1 projektu. W myśl powołanego wyżej postanowienia mpzp minimalna ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych ustalona została jako 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny. Ustalenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w ww. proporcji należy uznać za niewystarczające, biorąc pod uwagę zarówno lokalne uwarunkowania, jak również ogólny kierunek w zakresie minimów parkingowych dla inwestycji mieszkaniowych, określony przez ustawodawcę, w §17 ust. 4a lit. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538). Powołany powyżej przepis stanowi, że „Dla inwestycji mieszkaniowej określa się: minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.”</p> <p>Założenia projektu mpzp w tym zakresie pozostają niezrozumiałe również biorąc pod uwagę postanowienia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Ustroń nr XII/126/2011 z dnia 27 października 2011. Zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4 lit. a obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego minimalna ilość miejsc parkingowych dla mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, ustalona została w sposób bardziej korzystny dla mieszkańców miasta, bo na 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.</p> <p>Dodatkowo w odniesieniu do minimów parkingowych należy również zwrócić uwagę na uchwałę Rady Miasta Ustroń nr XXXIX/587/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. (dalej jako: Uchwała XXXIX/587/2022), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej, a więc obszaru, który w Studium przynajmniej w części, podobnie do obszaru 1MW/U objętego projektem mpzp</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wchodzi w skład obszaru CM - centrum miasta. Postanowienia Uchwały XXXIX/587/2022 w §14 ust. 2 pkt 2 lit. 2 regulują kwestie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, w sposób analogiczny do tych wynikających z obowiązującego obecnie planu miejscowego tj. 1,5 miejsca na 1 mieszkanie. Nie może być więc mowy o ewentualnej niezgodności takiego uregulowania minimów parkingowych z postanowieniami Studium, skoro Uchwała XXXIX/587/2022 została przyjęta w oparciu o jego postanowienia.</p> <p>W tym miejscu podkreślić należy również, że modyfikacja rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp poprzez wprowadzenie analogicznej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla 1 lokalu do tej wynikającej z powołanych powyżej uchwał Rady Miasta, w połączeniu z §8 ust. 1 pkt 3 projektu mpzp przewidującego obowiązek realizacji miejsc parkingowych w ilości większej niż 12 na działkę budowlaną w parkingu podziemnym stanowi rozwiązanie daleko bardziej korzystne dla kształtowania tzw. zrównoważonej polityki parkingowej miasta. Ograniczenie minimów parkingowych do 1 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, umożliwi inwestorom zabudowę obszaru 1MW/U budynkami z niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych, biorąc pod uwagę jak wiele rodzin posiada obecnie dwa samochody. Okoliczność ta w połączeniu z już istniejącym problemem niewystarczającej liczby miejsc parkingowych w najbliższej okolicy, prowadzić będzie do spotęgowania zjawisk takich jak, zastawianie pojazdami dróg pożarowych, rozjeżdżanie przez samochody zieleni miejskiej czy parkowanie w miejscach niedozwolonych np. chodnikach, a więc zjawisk, które mają bezpośredni wpływ, nie tylko na walory estetyczne i krajobrazowe miasta, ale również bezpieczeństwo mieszkańców. Jednoczesne, nałożenie na podmioty realizujące duże inwestycje mieszkaniowe obowiązku lokalizowania przeważającej większości miejsc parkingowych na parkingach podziemnych, pozwoli na zapobieżenie opisanym powyżej negatywnym skutkom zwiększenia liczby pojazdów, przy jednoczesnym braku istotnych negatywnych skutków dla krajobrazu centrum miasta.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, kwestionowane założenia Projektu mpzp wymagają zmiany, przede wszystkim z uwagi na występującą</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			niezgodność z postanowieniami obowiązującego Studium, jak również nieuzasadnione ograniczenie minimów parkingowych.						
II WYŁOŻENIE									
4.	15.09.2023 (15.09.2023)	[...]*	Zgodnie z Ogłoszeniem Burmistrza Miasta Ustroń (GU nr 31 z dnia 10.08.2023 r. przedstawiam uwagę do projektu mpzp: konieczne jest zaplanowanie co najmniej 1,5 miejsca parkingowego dla 1 mieszkania.	działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/33 361/30 361/21 361/22	1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami		X	X	Uwaga nieuwzględniona. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.
5.	21.09.2023 (21.09.2023)	[...]*	Kolejny raz zwracam się o zmianę planu na działce 1482/22, gdzie na skos przez środek zaprojektowano szlak spacerowy dzielący działkę na dwa oddzielne trójkąty. Jest to bezsensowne zniszczenie mojej własności, bowiem żaden szlak spacerowy tam nie istnieje, a działka 1482/22 wraz z sąsiednią, również moją działką 1478/3 stanowi jedność. Żadne logiczne powody nie przemawiają za tym podziałem. Składałam wcześniej odwołania od planu proponując nawet, że gdyby władze upierały się, że stworzenie kolejnego szlaku spacerowego jest konieczne, to można go przeprowadzić na wschodniej granicy działki, a nie na skos. Byłoby o dla mnie mniej dotkliwe. W związku z tym, że i tak naokoło plan jest przerabiany, wykładany do wglądu i oceny mieszkańców zwracam się kolejny raz o uwzględnienie mojej uwagi i nie niszczenie wartości działki.	działka nr: 1482/22			X	X	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezprzedmiotowa - działka znajduje się poza obszarem objętym projektem planu.
6.	22.09.2023 (22.09.2023)	[...]*	Wnoszę uwagę o następującej treści: Wpisanie w jednostce 1MW/U zapisu o konieczności wybudowania 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny. Wniosek swój argumentuję: 1) w zapisach uchwały nr XXXIX/587/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej na 12 stronie w rozdziale 10 podpunkt m istnieje zapis: „m) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej”. Nielogicznym jest	działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/33 361/30 361/21 361/22	1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami		X	X	Uwaga nieuwzględniona. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.

			<p>nakaz budowy mniejszej liczby miejsc parkingowych w śródmieściu, aniżeli poza centrum;</p> <p>2) głosem mieszkańców naszego miasta, po przeprowadzeniu ankiety internetowej, w której jednoznacznie opowiedzieli się oni za zwiększeniem ilości miejsc parkingowych do 1,5 w uchwalanej jednostce 1MW/U.</p>						
7.	22.09.2023 (22.09.2023)	[...]*	<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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustronia dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 maja, Partyzantów i Pod Skarpą – etap II (dalej jako: mpzp) oraz kwestionuję wskazane poniżej postanowienia ww. projektu, a ponadto wnoszę o uwzględnienie wniesionych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w poddanym pod głosowanie Rady Miasta Ustronia projekcie planu miejscowego.</p> <p>Kwestionuję §8 ust. 1 pkt 1 lit. a), części tekstowej projektu mpzp, gdzie określone zostały zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego mpzp, poprzez ustalenie nakazu zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych w ilości 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.</p> <p>W myśl powołanego wyżej postanowienia projektu mpzp minimalna ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych ustalona została jako 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny. Ustalenie minimalnej ilości miejsc parkingowych w ww. proporcji należy uznać za niewystarczające, biorąc pod uwagę zarówno lokalne uwarunkowania, jak również ogólny kierunek w zakresie minimów parkingowych dla inwestycji mieszkaniowych, określony przez ustawodawcę, w §17 ust. 4a lit. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538). Powołany powyżej przepis stanowi, że „Dla inwestycji mieszkaniowej określa się: minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5- krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji</p>	<p>działki nr: 355/23 355/24 360/3 361/33 361/30 361/21 361/22</p>	<p>1MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>		X	X	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wskaźniki parkingowe ustalone w projekcie planu wynikają z polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustronia. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) nie ma zastosowania przy sporządzaniu planu miejscowego.</p>

			<p>mieszkańcowej.”</p> <p>Założenia projektu mpzp w tym zakresie pozostają niezrozumiałe również biorąc pod uwagę postanowienia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Ustroń nr XII/126/2011 z dnia 27 października 2011. Zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4 lit. a obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego minimalna ilość miejsc parkingowych dla mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, ustalona została w sposób bardziej korzystny dla mieszkańców miasta, bo na 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.</p> <p>Dodatkowo w odniesieniu do minimów parkingowych należy również zwrócić uwagę na uchwałę Rady Miasta Ustroń nr XXXIX/587/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. (dalej jako: Uchwała XXXIX/587/2022), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej, a więc obszaru, który w Studium przynajmniej w części, podobnie do obszaru 1MW/U objętego projektem mpzp wchodzi w skład obszaru CM - centrum miasta. Postanowienia Uchwały XXXIX/587/2022 w §14 ust. 2 pkt 2 lit. 2 regulują kwestie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, w sposób analogiczny do tych wynikających z obowiązującego obecnie planu miejscowego tj. 1,5 miejsca na 1 mieszkanie. Nie może być więc mowy o ewentualnej niezgodności takiego uregulowania minimów parkingowych z postanowieniami Studium, skoro Uchwała XXXIX/587/2022 została przyjęta w oparciu o jego postanowienia.</p> <p>W tym miejscu podkreślić należy również, że modyfikacja rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp poprzez wprowadzenie analogicznej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla 1 lokalu do tej wynikającej z powołanych powyżej uchwał Rady Miasta, w połączeniu z §8 ust. 1 pkt 3 projektu mpzp przewidującego obowiązek realizacji miejsc parkingowych w ilości większej niż 12 na działkę budowlaną</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>w parkingu podziemnym stanowi rozwiązanie daleko bardziej korzystne dla kształtowania tzw. zrównoważonej polityki parkingowej miasta. Ograniczenie minimów parkingowych do 1 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, umożliwi inwestorom zabudowę obszaru 1MW/U budynkami z niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych, biorąc pod uwagę jak wiele rodzin posiada obecnie dwa samochody. Okoliczność ta w połączeniu z już istniejącym problemem niewystarczającej liczby miejsc parkingowych w najbliższej okolicy, prowadzić będzie do spotęgowania zjawisk takich jak, zastawianie pojazdami dróg pożarowych, rozjeżdżanie przez samochody zieleni miejskiej czy parkowanie w miejscach niedozwolonych np. chodnikach, a więc zjawisk, które mają bezpośredni wpływ, nie tylko na walory estetyczne i krajobrazowe miasta, ale również bezpieczeństwo mieszkańców. Jednoczesne, nałożenie na podmioty realizujące duże inwestycje mieszkaniowe obowiązku lokalizowania przeważającej większości miejsc parkingowych na parkingach podziemnych, pozwoli na zapobieżenie opisanym powyżej negatywnym skutkom zwiększenia liczby pojazdów, przy jednoczesnym braku istotnych negatywnych skutków dla krajobrazu centrum miasta.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, kwestionowane założenia projektu mpzp wymagają zmiany, w wyniku nieuzasadnionego ograniczenia minimów parkingowych.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

[...]* Wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/739/2023
Rady Miasta Ustroń
z dnia 26 października 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 – etap II przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/739/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 26 października 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr LIV/739/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 26 października 2023 r.

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 – etap II

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.

Wojewoda Śląski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym Nr IFIII.4131.1.17.2023 z dnia 30 marca 2023 r., stwierdził nieważność uchwały Nr XLVII/641/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 23 lutego 2023 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, w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U. W związku z tym podjęto opracowanie etapu II miejscowego planu, obejmującego tylko ten teren.

Obszar opracowania planu obejmuje fragment centrum miasta Ustronia, położony przy ulicy Andrzeja Brody. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,79 ha. W obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, częściowo obszar jest niezagospodarowany. Obszar sąsiaduje głównie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudową usługową i mieszkaniową jednorodziną. Zabudowa usługowa i mieszkaniowo – usługowa – 2 do 3 kondygnacji, mieszkaniowa wielorodzinną – 5 kondygnacji z wyraźną 6,5 kondygnacyjną dominantą w rejonie ulicy Andrzeja Brody oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 kondygnacje.

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 zbiorczej 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 strefie **CM** – obszar centrum miasta.

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, zieleń 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.

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) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu **1MW/U**: 3,10 – analiza stanu istniejącego, zgodność ze Studium (pkt UO2);

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, w ustalonym wskaźniku 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. Obecnie jest nakaz realizacji części miejsc parkingowych w parkingach wielopoziomowych, garażach lub w parkingach podziemnych.

2) maksymalną wysokość zabudowy dla terenu **1MW/U**: 14,5 m – uwzględnia maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w Studium dla obszaru CM;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: dla terenu **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).

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.

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.

Dla całego obszaru opracowania ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco 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 (zbilansowane razem z etapem I mpzp). 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 nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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.

Funkcja wyznaczona w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią rozumiane w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenu, 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.

Grunty w granicach obszaru planu są własnością osób prywatnych. Funkcja wyznaczona w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe miejsca. Proponowana funkcja uwzględnia zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji 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 kompleksowo wraz z etapem I mpzp.

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. 8 oraz w części szczegółowej dotyczącej terenu, 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.

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 (etap I oraz etap II). 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.

Projekt planu – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 1 czerwca 2023 r. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 23 czerwca 2023 r. W podanym terminie złożono 3 uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Burmistrza Nr 194/2023 z dnia 30 czerwca 2023 r.

Projekt planu – etap II został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 25 sierpnia 2023 r. Uwagi do projektu planu były zbierane do dnia 22 września 2023 r. W podanym terminie złożono 4 uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Burmistrza Nr 310/2023 z dnia 11 października 2023 r.

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

Projekt planu miejscowego w par. 8, 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, co uwzględniono w etapie I oraz II mpzp.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz 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. Nie zakłada się dodatkowych kosztów w związku z realizacją infrastruktury technicznej.

Projekt 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.