

**UCHWAŁA NR XVI/229/2020  
RADY MIASTA USTRONŃ**

z dnia 28 maja 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu  
w rejonie góry Równica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) w związku z uchwałą Nr XLI/527/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica, na wniosek Burmistrza Miasta

**RADA MIASTA USTRONŃ  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmianą wprowadzoną uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

**i uchwała:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu  
w rejonie góry Równica**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;
  - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) linie kierunku sytuowania głównych kalenic dachów spadzistych dla nowych budynków.
3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice obszaru „Natura 2000” Beskid Śląski;
  - 2) położenie w granicach parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”;
  - 3) granice strefy „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej;
  - 4) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;
  - 5) tereny osuwisk - osuwiska nieaktywne wraz z numerami identyfikacyjnymi;

- 6) położenie obszaru objętego planem w całości w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 - „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;
  - 7) lokalizacja budynku schroniska wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;
  - 2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania.
6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 64,31 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLI/527/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 r.

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

- 1) apartamencie – należy przez to rozumieć przestronne, wielopokojowe mieszkanie o podwyższonym standardzie;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 4) dachu spadzistym symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o tych samych nachyleniach przeciwległych połaci dachowych;
- 5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;
- 7) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 8) głównej kalenicy dachu spadzistego symetrycznego - należy przez to rozumieć najdłuższą spośród kalenic danego budynku, wieńczącą połacie dachu spadzistego o tym samym spadku;
- 9) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć linię połączenia przeciwległych połaci dachu;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 13) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

- 14) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 15) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 16) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery;
- 17) regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków – należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 18) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 19) pokoju gościnnym – należy przez to rozumieć obiekt nie mający cech apartamentu nie będącym pokojem w hotelu, przystosowany do przyjmowania gości, stanowiący część obiektu lub zespołu obiektów o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 20) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 21) sezonowych ogródkach gastronomicznych – należy przez to rozumieć miejsca na świeżym powietrzu należące do restauracji, kawiarni lub innych obiektów usługowych oraz agroturystycznych, wyposażone w miejsca do siedzenia, stoliki, osłonięte zadaszeniami, pergolami lub parasolami;
- 22) tradycyjnej formie architektonicznej – należy przez to rozumieć wykształcone historycznie, charakterystyczne cechy form architektonicznych nawiązujące do architektury harmonijnie wpisującej się w krajobraz, w której zastosowano dachy spadziste, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe z okapem wysuniętych poza lica ścian na całym obwodzie rzutu poziomego budynku, lub wzdłuż jego dłuższych boków;
- 23) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane stosowane w tradycji budowlanej Ustronia takie jak drewno, piaskowiec, kamień rzeczny, gont, dachówka ceramiczna, szkło;
- 24) tradycyjnych detalach architektonicznych – należy przez to rozumieć stosowane historycznie elementy elewacji budynków (prostokątne, pionowo usytuowane okna) zadaszone akcentowane wejścia do budynków, naczółki dachów oraz doświetlenia elementami usytuowanymi na połaci dachów;
- 25) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 26) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 27) parku tematycznym – należy przez to rozumieć rodzaj parku rozrywki, stanowiący atrakcję turystyczną, w którym scenografia podporządkowana jest jednemu, bądź wielu tematom takim jak: ekspozycje związane z historią regionu, prezentujące atrakcje ogrodnicze, obejmujące urządzenia aktywnej rekreacji (parki linowe, wieże do skoków, huśtawki na wysokości, siłownie na wolnym powietrzu), prezentujące budowle w miniaturze oraz różne rodzaje placów dla dzieci;
- 28) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu budynku, na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys budynku, takich jak: schody, rampa, okap, gzyms, daszek,

- b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, balkon, taras oraz loggię,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu, jeżeli budynek posiada kondygnację nadziemną;
- 29) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 30) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;
- 31) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;
- 32) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny, na których w zależności od zasad ich zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie - wyznaczone są różne możliwości lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, oraz turystyce i krajoznawstwu, w tym także obiekty usługowe stanowiące bazę gastronomiczną i turystyczną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi, pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;
- 33) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 34) trasie downhillowej – należy przez to rozumieć trasę dla uprawiania ekstremalnej odmiany kolarstwa górskiego, polegającego na zjeździe rowerem po stromych naturalnych stokach;
- 35) obiekty i urządzenia transportu linowego – należy przez to rozumieć różne rodzaje kolei linowych budowane na stokach, służące do transportu narciarzy, snowboardzistów, rowerzystów i turystów, takie jak:
- a) koleje linowe gondolowe,
  - b) koleje gondolowe otwarte,
  - c) koleje linowe krzesełkowe,
  - d) wyciągi narciarskie,
  - e) wyciągi narciarskie śniegowe,
  - f) zespoły obiektów budowlanych i urządzeń związanych z transportem linowym, zwane w przepisach odrębnych „stacjami UTL”;
- 36) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli (w przypadku obiektu transportu linowego najwyższym położonym punktem przęsła);
- 37) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;
- 38) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
- 39) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce;
- 40) zjeżdźalni grawitacyjnej – należy przez to rozumieć rekreacyjne urządzenie techniczne działające na zasadzie równi pochyłej.
2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

- 1) powierzchni użytkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub jego części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, takich jak: magazyny, biura, ekspozycje wystawowe;
  - 2) strefy ochrony uzdrowiskowej – jako części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
  - 3) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.
3. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większości miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;
  - 2) schroniska – jako obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.
4. Następujące zastosowane w ust. 1 pkt 35 uchwały i w treści uchwały określenia zdefiniowane są w Rozporządzeniu Ministra Transportu z dnia 1 czerwca 2006 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie projektowania, wytwarzania, eksploatacji, naprawy i modernizacji urządzeń transportu linowego:
- 1) kolej linowa gondolowa;
  - 2) kolej gondolowa otwarta;
  - 3) kolej linowa krzeselkowa;
  - 4) wyciągi narciarskie;
  - 5) wyciąg narciarski śniegowy;
  - 6) stacja UTL.
5. Następujące zastosowane w uchwale lub w uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) odbiorca usług – każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym;
  - 2) urządzenie kanalizacyjne – sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków;
  - 3) urządzenie wodociągowe – ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące magazynowaniu i uzdatnianiu wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
  - 4) przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne – przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646, 1479, 1629, 1633 i 2212), jeżeli prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub odprowadzania ścieków, oraz gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące tego typu działalność;
  - 5) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – działalność polegająca na ujmowaniu, uzdatnianiu i dostarczaniu wody, prowadzoną przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
  - 6) zbiorowe odprowadzenie ścieków – działalność polegająca na odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, prowadzoną przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne.

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

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

2. Realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu musi poprzedzać realizację zabudowy uzupełniającej lub realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu może być prowadzona równocześnie z zabudową uzupełniającego przeznaczenia terenu.

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

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 5;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 6;
- 3) rozdział 3 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 12;
- 9) rozdział 9 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;
- 10) rozdział 10 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i § 15;
- 11) rozdział 11 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 12) rozdział 12 - stawki procentowe - § 17;
- 13) rozdział 13 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 29;
- 14) rozdział 14 - przepisy końcowe - § 30 i § 31.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

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

- 1) **US1** – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi;
- 2) **US2** – tereny sportu i rekreacji bez budynków;
- 3) **US3** – tereny sportu i rekreacji;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”;

- 11) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- 14) **KDP** – tereny parkingów;
- 15) **KP** – tereny powierzchni i ciągów ruchu pieszego.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
  - b) na terenach o symbolach **U**, **MN** i **RM** zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych istniejących budynków oraz możliwość dostosowania do wymogów tradycyjnej formy architektonicznej budynków istniejących nie spełniających tych warunków,
  - c) na terenach o symbolach **US1**, **U**, **MN** i **RM** realizację nowych budynków z zachowaniem tradycyjnej formy architektonicznej oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych,
  - d) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd wysokość budynków ze wszystkich stron licząc od poziomego terenu, nie może przekraczać ustalonej w niniejszym planie ich maksymalnej wysokości, z dopuszczeniem tolerancji do 2,0 m wyłącznie od tych stron budynków, na których nie występują najniższe położone wejścia do budynków lub ich części znajdujące się na ich pierwszej kondygnacji nadziemnej;
  - e) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej i brązowej lub ich odcieni,
  - f) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów;
  - g) zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się grodzienia nieruchomości wchodzących w skład terenów o symbolach **US1**, **US2** i **US3**;
- 3) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) na terenach o symbolach **1U-3U**, **16U**, **5US1** i **4MN** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków.
2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Na terenach o symbolach **5U**, **11U-13U** pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych.
4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów oraz kierunku usytuowania głównych kalenic i wysunięcia okapów:
  - 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się stosowanie dachów spadzistych symetrycznych o spadku połaci dachowych pod kątem 30° - 45°;
  - 2) dla nowych budynków nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów spadzistych zgodnie lub równoległe do kierunku linii tych kalenic pokazanych na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w następujących przypadkach:
  - a) na fragmentach budynków pod warunkiem, że nie będą obejmowały więcej niż 10 % rzutu poziomego tego budynku,
  - b) na terenach o symbolach **RM** jeżeli dotyczy to zabudowy gospodarczej o szerokości traktu konstrukcyjnego powyżej 12,0 m;
- 4) wysunięcia okapów poza lica budynków na całym obwodzie rzutu poziomego budynku lub wzdłuż jego dłuższych boków nie mogą być mniejsze niż 0,6 m i większe niż 1,2 m.
5. Dla istniejących budynków ustala się nakaz zachowania dachów spadzistych, a na terenach o symbolach **11U** i **13U** w przypadku przebudowy istniejących budynków, nakazuje się zmianę geometrii dachów na dachy spadziste symetryczne o spadku połąci dachowych po kątem 30°-45°.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:
  - a) trasy narciarskie, wyciągi narciarskie, oraz urządzenia im towarzyszące,
  - b) parki rozrywki rozumiane jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją,
  - c) zalesienia,
  - d) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
  - e) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
  - f) wydobywanie kopalin ze złoża,
  - g) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających na właściwości lecznicze uzdrowiska.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - 1) tereny o symbolach **US1**, **US2** i **US3** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 2) tereny o symbolach **MN** - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) tereny o symbolach **RM** - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.



6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) obszar „Natura 2000” Beskid Śląski;
- 2) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”;
- 3) złoża wód leczniczych;
- 4) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Goduła (Beskid Śląski)” zalegający pod całym obszarem objętym planem.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się stref ochrony konserwatorskiej oraz nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się ochronę wartości kulturowych istniejącego schroniska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego graficznie na terenie o symbolu **12U** poprzez:

- 1) zachowanie formy architektonicznej budynku;
  - 2) zakaz rozbudowy budynku za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji podziemnej budynku od strony zachodniej, pod warunkiem nie przekroczenia wartości 71,4 m<sup>2</sup> jako powierzchni rozbudowy;
  - 3) zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz tradycyjnych detali architektonicznych;
  - 4) zakaz stosowania prefabrykowanych okładzin.
3. Krajobraz kulturowy obszaru chroniony jest poprzez parametry i wskaźniki ustalone w Rozdziale 13 planu.

#### **Rozdział 6.**

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

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

#### **Rozdział 7.**

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

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

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach o symbolach **US1** i **U** - 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach o symbolach **US2** - 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach o symbolach **US3** - 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach o symbolach **MN** - 600,0 m<sup>2</sup>,
  - e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach **US1**, **US2**, **U** i **MN** - 18,0 m,
  - b) na terenach o symbolach **US3** - 30,0 m,
  - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 10,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

### **Rozdział 8.**

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

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze objętym planem występują osuwiska nieaktywne pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:
  - 1) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;
  - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych;
  - 3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;
  - 4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren osuwania się mas ziemnych;
  - 5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków do gruntu.
4. Na obszarze objętym planem występują złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszar i teren górniczy „Ustroń I” dotyczący tych złóż.
5. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.
6. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy „A” oraz stref „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, na których obowiązują przepisy art. 38 pkt 1, 2 i 3 oraz art. 38a ust. 1, 2 i 3 ustawy o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem:
  - 1) w granicach terenów położonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zakaz wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
  - 2) w granicach terenów położonych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:
    - a) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50,
    - b) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
    - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej nie 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach strefy „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
  - 4) w granicach terenów położonych w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

### **Rozdział 9.**

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

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

- 1) obiektów obsługi pojazdów samochodowych, w tym w szczególności stacji paliw;
- 2) na terenach o symbolach **RM**:
  - a) obiektów hodowli zwierząt o obsadzie więcej niż 2DJP,
  - b) obiektów produkcji ogrodniczej w ogrzewanych szklarniach i namiotach foliowych oraz związanych z produkcją grzybów,
  - c) budowli rolniczych wymienionych w przepisach odrębnych, a w szczególności zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów na kiszonkę, zboże i paszę, komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego;
- 3) zabudowy na terenach o symbolach **R**.

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi o symbolach **1KDL-3KDL** (ul. Równica);
  - 2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogę o symbolu **1KDD**, ciąg pieszo-jezdny o symbolu **1KDX** i drogi wewnętrzne o symbolach **1KDW-6KDW**, które połączone są z drogą o symbolu **1KDL-3KDL**, odpowiednio:
    - a) drogi o symbolach **1KDW-4KDW** z drogą o symbolu **1KDL**,
    - b) droga o symbolu **5KDW** z drogą o symbolu **2KDL**,
    - c) droga o symbolu **1KDD** z drogą o symbolu **3KDL**,
    - d) ciąg pieszo-jezdny o symbolu **1KDX** z drogą o symbolu **1KDD**;
  - 3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów:
    - a) o symbolach **1RM, 1U, 1MN, 2MN i 4MN** z drogi o symbolu **1KDL**,
    - b) o symbolach **5U, 4US1, 10U-13U**, a tereny o symbolach **6U-9U** z drogi o symbolu **2KDL** poprzez tereny o symbolach odpowiednio **3KDP i 4KDP**,
    - c) o symbolach **14U i 5US1** z drogi o symbolu **3KDL**,
    - d) o symbolach **15U i 16U** z ciągu pieszo-jezdnego o symbolu **1KDX**;
  - 4) następujące możliwości dostępności dróg publicznych dla terenów nie przylegających do dróg publicznych wydzielonych w planie:
    - a) tereny o symbolach **3MN, 2RM** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **1KDW**,
    - b) tereny o symbolach **3RM i 4RM** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **2KDW**,
    - c) tereny o symbolach **1US1, 2U-4U** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **3KDW**,
    - d) teren o symbolu **6RM** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **4KDW**,
    - e) tereny o symbolach **2US1 i 3US1** z drogi wewnętrznej o symbolu **3KDW** poprzez teren o symbolu **1KDP**,
    - f) tereny o symbolach **5MN i 6MN** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **5KDW**,
    - g) teren o symbolu **7MN** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **6KDW**,
    - h) teren o symbolu **5RM** poprzez istniejący dojazd będący drogą dojazdową do gruntów leśnych o symbolu **9ZL**,
    - i) teren o symbolu **1RM** poprzez drogę wewnętrzną istniejącą na terenie położonym poza obszarem objętym planem przylegającym do terenu **1RM** od strony południowej.
2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz z zastrzeżeniem pkt 5 parkingów naziemnych;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
    - a) 10 miejsc na 100 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,
    - b) 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,
    - c) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
    - d) 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
    - e) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,
    - f) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej, oraz 1 pokój gościnny,
    - g) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - h) 3 miejsca na 1 gospodarstwo agroturystyczne;
  - 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
    - b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc;
  - 4) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc;
  - 5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb miejsc parkingowych dla następujących terenów i ich łączną realizację na następujących terenach:
    - a) dla terenów o symbolach **2U-4U, 1US1-3US1** realizacja na terenie o symbolu **1KDP**,
    - b) dla terenów o symbolach **5U-7U** realizacja na terenach o symbolach **2KDP** i **3KDP**,
    - c) dla terenów o symbolach **8U-10U** realizacja na terenie o symbolu **4KDP**,
    - d) dla terenów o symbolach **11U-13U** realizacja w ramach terenów o symbolach **5KDP** i **6KDP**,
    - e) dla terenów o symbolach **5US1** i **14U** realizacja w ramach terenów o symbolach **3KDL** i **1KDD**,
    - f) dla terenów o symbolach **15U** i **16U** w ramach terenów o symbolach **1KDD** i **1KDX**;
  - 6) na pozostałych terenach z istniejącą i planowaną zabudową parkingi należy realizować w ramach linii rozgraniczających te tereny;
  - 7) w ramach terenu o symbolu **3KDL** możliwość parkowania samochodów z zapewnieniem przejazdu pomiędzy terenami o symbolach **2KDL** i **1KDD**.
3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
- 1) możliwość budowy dróg i ścieżek rowerowych na terenach o symbolach **1KDL-3KDL, 1KDD** i **1KDX**;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji rowerowej na terenach o symbolach **US1, US2, MN, U, RM** i **KDP**.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 4 w zakresie zaopatrzenia w wodę pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów pitnych i bytowych z sieci wodociągowej, zgodnie z regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 4 w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy odprowadzać zgodnie z regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych, oraz z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 3 - pkt 5 odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych,
  - c) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 3 - pkt 5 dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizacja nowych budynków wymaga spełnienia przez odbiorcę usług wodociągowo-kanalizacyjnych warunków wynikających z regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków, przy czym możliwa jest realizacja urządzenia wodociągowego (w tym urządzenia służącego magazynowaniu wody) nie objętego zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i realizacja urządzenia kanalizacyjnego nie objętego zbiorowym odprowadzaniem ścieków pod warunkiem, że urządzenia te będą spełniać parametry odpowiednie do funkcji i wielkości obiektu, oraz nie mogą tworzyć zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i wartości uzdrowiska.
2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
  - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
  - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w urządzeniach nie wpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
  - 2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną;
  - 3) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych.
6. W zakresie telekomunikacji ustala się zakaz lokalizowania w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy „B” .

## **Rozdział 11.**

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

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

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe**

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

## **Rozdział 13.**

### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US1-5US1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty budowlane sportu i rekreacji, a w szczególności obiekty i urządzenia transportu linowego, w tym budynki stacji UTL, obsługi wyciągów turystyczno-sportowych i obsługi pojazdów dla zjeżdżalni grawitacyjnych;
- 2) uzupełniające:
  - a) pomieszczenia usług gastronomii i handlu,
  - b) obiekty i urządzenia związane z uprawianiem sportu i turystyki,
  - c) wypożyczalnie sprzętu sportowego i turystycznego,
  - d) zieleń urządzone,
  - e) trasy narciarskie i rowerowe,
  - f) dojazdy,
  - g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie o symbolu **5US1** lokalizację obiektów przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie jako pomieszczenia stanowiące część obiektu przeznaczenia podstawowego.
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
  - b) lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US1**:

- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 lit. a;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie o symbolu **1US1** – 17 %,
  - b) na terenie o symbolu **2US1** – 22 %,
  - c) na terenie o symbolu **3US1** – 33 %,
  - d) na terenie o symbolu **4US1** – 15 %,
  - e) na terenie o symbolu **5US1** – 35 %;

- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenach o symbolach **1US1** i **4US1** – 30 %,
  - b) na terenie o symbolu **2US1**, **3US1** i **5US1** – 10 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
- a) na terenie o symbolu **1US1** – 0,30,
  - b) na terenie o symbolu **2US1** – 0,55,
  - c) na terenie o symbolu **3US1** – 0,80,
  - d) na terenie o symbolu **4US1** – 0,40,
  - e) na terenie o symbolu **5US1** – 0,80;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
- a) na terenie o symbolu **1US1** – 0,25,
  - b) na terenie o symbolu **2US1** – 0,50,
  - c) na terenie o symbolu **3US1** – 0,75,
  - d) na terenie o symbolu **4US1** – 0,35,
  - e) na terenie o symbolu **5US1** – 0,75;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
- 7) gabaryty nowych obiektów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:
    - na terenie o symbolu **1US1** – 240,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenie o symbolu **2US1** – 200,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenie o symbolu **3US1** – 300,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenie o symbolu **4US1** – 480,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenie o symbolu **5US1** – 450,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
    - na terenach o symbolach **1US1** – 20,0 m,
    - na terenach o symbolach **2US1** – 20,0 m,
    - na terenie o symbolu **3US1** – 30,0 m,
    - na terenie o symbolu **4US1** – 40,0 m,
    - na terenie o symbolu **5US1** – 26,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) na terenie o symbolu **1US1** – 1300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie o symbolu **2US1** – 900,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie o symbolu **3US1** – 900,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie o symbolu **4US1** – 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie o symbolu **5US1** – 1250,0 m<sup>2</sup>.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US2-4US2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty sportu i rekreacji bez budynków, a w szczególności obiekty i urządzenia kolei linowych, wyciągów narciarskich i wyciągów pojazdów dla zjeżdżalni grawitacyjnych wraz z infrastrukturą toru zjazdowego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia do naśnieżania terenów narciarskich i saneczkarskich,
    - b) urządzenia do oświetlania tras narciarskich oraz urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,
    - c) trasy narciarskie, saneczkarskie i rowerowe,
    - d) budowle i urządzenia służące uprawianiu akrobacji narciarskich, snowbordowych i rowerowych,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się zachowanie odległości obiektów od granic terenów o symbolach **ZL** zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości obiektów od granic lasów;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US2**:
- 1) geometria dachu - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
  - 4) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
  - 5) maksymalna wysokość budowli - 9,0 m;
  - 6) gabaryty nowych obiektów:
    - a) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
      - obiekty budowli torów snowbordowych i rowerowych na terenach o symbolach **1US2** i **2US2** - 30,0 m,
      - obiekty i urządzenia transportu linowego i urządzeń obsługi tras narciarskich - 4,0 m,
      - obiekt toru saneczkowego na terenie o symbolu **1US2** - 60,0 m,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów:
      - obiekty budowli torów snowbordowych i rowerowych na terenach o symbolach **1US2** i **2US2** - 3800,0 m<sup>2</sup>,
      - obiekt toru saneczkowego na terenie o symbolu **1US2** - 5000,0 m<sup>2</sup>,
      - obiekty i urządzenia transportu linowego, urządzeń obsługi tras narciarskich - 20,0 m<sup>2</sup>.
- § 20. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **1US3-4US3**, dla których ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji, a w szczególności trasy narciarskie i rowerowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) dojazdy, szlaki turystyczne, ścieżki spacerowe,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia do naśnieżania tras narciarskich oraz urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,



- d) urządzenia oświetlenia tras narciarskich,
- e) urządzenia służące uprawianiu akrobacji narciarskich, snowboardowych i rowerowych, w tym tras downhillowych, oraz urządzenia szkół narciarskich,
- f) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się konieczność zachowania istniejącego ukształtowania terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszcza się niwelację terenów związaną z kształtowaniem profilu tras narciarskich i rowerowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US3**:

- 1) geometria dachu - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 98 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;
- 5) maksymalna wysokość instalacji do naśnieżania tras narciarskich i ich oświetlenia - 9,0 m.

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **1U-16U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa, a w szczególności usługi:

- a) schronisko na terenie o symbolu **12U**,
- b) zdrowia i odnowy biologicznej,
- c) kultury,
- d) gastronomii;

2) uzupełniające:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a i lit. b mieszkania funkcyjne i pokoje gościnne,
- b) usługi handlu, jeżeli są związane z przeznaczeniem podstawowym danego terenu,
- c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona,
- e) dojazdy, parkingi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zabrania się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć, których uciążliwość oddziaływania wykracza poza linie rozgraniczające terenów o symbolach **U**,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400,0 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 20 % powierzchni użytkowej budynku, których będą częścią,
  - b) lokalizację pokoi gościnnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku których będą częścią,

c) na terenach o symbolach **11U** i **13U** rozbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w planie pod warunkiem, że w ramach rozbudowy zmieniona zostanie ich geometria dachów zgodnie z § 7 ust. 5.

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

1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 lit. a;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej:

a) teren o symbolu **1U** - 21 %,

b) teren o symbolu **2U** - 43 %,

c) teren o symbolu **3U** - 26 %,

d) teren o symbolu **4U** - 22 %,

e) teren o symbolu **5U** - 19 %,

f) teren o symbolu **6U** - 35 %,

g) teren o symbolu **7U** - 38 %,

h) teren o symbolu **8U** - 33 %,

i) teren o symbolu **9U** - 34 %,

j) teren o symbolu **10U** - 16 %,

k) teren o symbolu **11U** - 9 %,

l) teren o symbolu **12U** - 18 %,

m) teren o symbolu **13U** - 12 %,

n) teren o symbolu **14U** - 9 %,

o) teren o symbolu **15U** - 30 %,

p) teren o symbolu **16U** - 40 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) tereny o symbolach **1U**, **12U**, **13U** i **15U** - 20 %,

b) tereny o symbolach **2U** i **16U** - 5 %,

c) tereny o symbolach **3U**, **8U-11U** - 10 %,

d) teren o symbolu **4U** - 8 %,

e) tereny o symbolach **5U** i **14U** - 25 %,

f) tereny o symbolach **6U** i **7U** - 15 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;

5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) teren o symbolu **1U** - 0,52,

b) teren o symbolu **2U** - 1,03,

c) teren o symbolu **3U** - 0,63,

d) teren o symbolu **4U** - 0,53,

e) teren o symbolu **5U** - 0,42,

f) teren o symbolu **6U** - 0,90,

g) teren o symbolu **7U** - 0,95,

- h) teren o symbolu **8U** - 0,82,
- i) teren o symbolu **9U** - 0,84,
- j) teren o symbolu **10U** - 0,4,
- k) teren o symbolu **11U** - 0,16,
- l) teren o symbolu **12U** - 0,45,
- m) teren o symbolu **13U** - 0,25,
- n) teren o symbolu **14U** - 0,09,
- o) teren o symbolu **15U** - 0,44,
- p) teren o symbolu **16U** - 0,42;

6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:

- a) teren o symbolu **1U** - 0,50,
- b) teren o symbolu **2U** - 1,00,
- c) teren o symbolu **3U** - 0,60,
- d) teren o symbolu **4U** - 0,50,
- e) teren o symbolu **5U** - 0,40,
- f) teren o symbolu **6U** - 0,80,
- g) teren o symbolu **7U** - 0,90,
- h) teren o symbolu **8U** - 0,80,
- i) teren o symbolu **9U** - 0,82,
- j) teren o symbolu **10U** - 0,38,
- k) teren o symbolu **11U** - 0,15,
- l) teren o symbolu **12U** - 0,45,
- m) teren o symbolu **13U** - 0,23,
- n) teren o symbolu **14U** - 0,09,
- o) teren o symbolu **15U** - 0,42,
- p) teren o symbolu **16U** - 0,40;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

- na terenie o symbolu **1U** - 230,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **2U** - 220,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **3U** - 204,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **4U** - 230,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **5U** - 450,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **6U** - 400,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **7U** - 400,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **8U** - 250,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **9U** - 260,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **10U** - 90,0 m<sup>2</sup>,

- na terenie o symbolu **11U** - 50,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **12U** - 250,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **13U** - 140,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **14U** - 40,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **15U** - 300,0 m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu **16U** - 80,0 m<sup>2</sup>;

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenie o symbolu **1U** - 22,0 m,
- na terenie o symbolu **2U** - 20,0 m,
- na terenie o symbolu **3U** - 18,0 m,
- na terenie o symbolu **4U** - 24,0 m,
- na terenie o symbolu **5U** - 38,0 m,
- na terenie o symbolu **6U** - 24,0 m,
- na terenie o symbolu **7U** - 24,0 m,
- na terenie o symbolu **8U** - 20,0 m,
- na terenie o symbolu **9U** - 20,0 m,
- na terenie o symbolu **10U** - 9,0 m,
- na terenie o symbolu **11U** - 8,0 m,
- na terenie o symbolu **12U** - 18,0 m,
- na terenie o symbolu **13U** - 10,0 m,
- na terenie o symbolu **14U** - 6,0 m,
- na terenie o symbolu **15U** - 20,0 m,
- na terenie o symbolu **16U** - 10,0 m;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) na terenie o symbolu **1U** – 1080,0 m<sup>2</sup>,
- b) na terenie o symbolu **2U** – 520,0 m<sup>2</sup>,
- c) na terenie o symbolu **3U** – 790,0 m<sup>2</sup>,
- d) na terenie o symbolu **4U** – 1030,0 m<sup>2</sup>,
- e) na terenie o symbolu **5U** – 3350,0 m<sup>2</sup>,
- f) na terenie o symbolu **6U** – 1130,0 m<sup>2</sup>,
- g) na terenie o symbolu **7U** – 1040,0 m<sup>2</sup>,
- h) na terenie o symbolu **8U** – 720,0 m<sup>2</sup>,
- i) na terenie o symbolu **9U** – 710,0 m<sup>2</sup>,
- j) na terenie o symbolu **10U** – 500,0 m<sup>2</sup>,
- k) na terenie o symbolu **11U** – 430,0 m<sup>2</sup>,
- l) na terenie o symbolu **12U** – 1390,0 m<sup>2</sup>,
- m) na terenie o symbolu **13U** – 1290,0 m<sup>2</sup>,

- n) na terenie o symbolu **14U** – 485,0 m<sup>2</sup>,
- o) na terenie o symbolu **15U** – 1390,0 m<sup>2</sup>,
- p) na terenie o symbolu **16U** – 210,0 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MN-7MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki i lokale usługowe oraz pokoje gościnne,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) parkingi i dojazdy,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej;
- 3) na terenach o symbolach **5MN** i **6MN** dopuszcza się wyłącznie modernizację istniejących budynków bez zwiększania ich powierzchni zabudowy i kubatury.

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

- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 lit. a;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie o symbolu **1MN** - 16 %,
  - b) na terenie o symbolu **2MN** - 15 %,
  - c) na terenie o symbolu **3MN** - 12 %,
  - d) na terenie o symbolu **4MN** - 20 %,
  - e) na terenie o symbolu **5MN** - 9 %,
  - f) na terenie o symbolu **6MN** - 17 %,
  - g) na terenie o symbolu **7MN** - 19 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) na terenie o symbolu **1MN** - 0,42,
  - b) na terenie o symbolu **2MN** - 0,22,
  - c) na terenie o symbolu **3MN** - 0,30,
  - d) na terenie o symbolu **4MN** - 0,50,
  - e) na terenie o symbolu **5MN** - 0,20,
  - f) na terenie o symbolu **6MN** - 0,30,
  - g) na terenie o symbolu **7MN** - 0,30;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
  - a) na terenie o symbolu **1MN** - 0,40,
  - b) na terenie o symbolu **2MN** - 0,20,

- c) na terenie o symbolu **3MN** - 0,25,
- d) na terenie o symbolu **4MN** - 0,40,
- e) na terenie o symbolu **5MN** - 0,30,
- f) na terenie o symbolu **6MN** - 0,30,
- g) na terenie o symbolu **7MN** - 0,30;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 9,0 m,
  - b) garaże, budynki gospodarcze i budowle - 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 120,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 12,0 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) na terenie o symbolu **1MN** - 1470,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie o symbolu **2MN** - 1970,0 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie o symbolu **3MN** - 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie o symbolu **4MN** - 550,0 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie o symbolu **5MN** - 1160,0 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie o symbolu **6MN** - 960,0 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie o symbolu **7MN** - 1070,0 m<sup>2</sup>.

**§ 23. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **1RM-6RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa i agroturystyczna, a w szczególności:
  - a) z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 2 lit a - lit. c budynki inwentarskie i gospodarcze,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach indywidualnego gospodarstwa rolnego;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - b) parkingi i dojazdy,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) przy tworzeniu nowego siedliska gospodarstwa rolnego ustala się nakaz zachowania przepisów dotyczących wymagań dla rodzinnych gospodarstw rolnych obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków nie związanych z zabudową zagrodową lub agroturystyczną;
- 3) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) możliwość lokalizacji pokoi gościnnych w oddzielnych budynkach w ramach gospodarstwa agroturystycznego,
  - b) możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkaniową i agroturystyczną.

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

- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 lit. a i lit. b;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie o symbolu **1RM** - 10 %,
  - b) na terenie o symbolu **2RM** - 10 %,
  - c) na terenie o symbolu **3RM** - 15 %,
  - d) na terenie o symbolu **4RM** - 16 %,
  - e) na terenie o symbolu **5RM** - 15 %,
  - f) na terenie o symbolu **6RM** - 12 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) na terenie o symbolu **1RM** - 0,15,
  - b) na terenie o symbolu **2RM** - 0,18,
  - c) na terenie o symbolu **3RM** - 0,28,
  - d) na terenie o symbolu **4RM** - 0,23,
  - e) na terenie o symbolu **5RM** - 0,24,
  - f) na terenie o symbolu **6RM** - 0,20;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;
- 6) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy - 9,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 18,0 m.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP-6ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej, a w szczególności:
  - a) park linowy na terenie o symbolu **3ZP**,
  - b) parki tematyczne na terenach o symbolach **1ZP, 2ZP, 4ZP-6ZP**,
  - c) sieci infrastruktury technicznej;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,
- b) ścieżki spacerowe,
- c) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem terenu o symbolu **3ZP**, na którym dopuszcza się lokalizację budynku o powierzchni zabudowy nie większej niż 30,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 8,0 m;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu o symbolu **3ZP** - 0,5 %, a dla pozostałych terenów nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
  - b) wskaźniki intensywności zabudowy:

- dla terenu o symbolu **3ZP** maksymalny 0,05 i minimalny 0,04,
- dla pozostałych terenów o symbolach **ZP** - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %,
- d) maksymalna wysokość budowli - 9,0 m;
- 3) gabaryty obiektów na terenie o symbolu **3ZP**:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 30,0 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 5,0 m.

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

- 1) podstawowe – lasy;
  - 2) uzupełniające - drogi dojazdowe do gruntów leśnych oraz dotychczasowe użytkowanie gruntów nie będących lasami na terenach o symbolach **13ZL-24ZL**,
  - 3) sieci infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **13ZL-24ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków oraz zabudowy niedopuszczonej w ustawie o lasach.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1R-8R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDL-3KDL**, **1KDD**, **1KDX** i **1KDW-6KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny komunikacji drogowej, w tym:
    - a) **KDL** – teren publicznej drogi klasy „lokalna”,
    - b) **KDD** – teren publicznej drogi klasy „dojazdowa”,
    - c) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
    - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzonej,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) ścieżki rowerowe na terenach o symbolach **KDL** i **KDD**,
    - d) istniejący parking dla samochodów osobowych na terenie o symbolu **3KDL**.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
    - a) wydzielenie dróg zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o następujących parametrach szerokości:



- droga o symbolu **1KDL** - od 12,3 m do 38,8 m,
  - droga o symbolu **2KDL** - od 10,8 m do 17,5 m,
  - droga o symbolu **3KDL** - od 42,7 m do 47,7 m,
  - droga o symbolu **1KDD** w granicach obszaru objętego planem - od 6,2 m do 10,0 m,
  - ciąg pieszo-jezdny o symbolu **1KDX** - od 4,0 m do 17,3 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **1KDW** - od 4,5 m do 10,7 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **2KDW** - od 3,0 m do 8,1 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **3KDW** - od 13,4 m do 27,1 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **4KDW** - od 4,7 m do 5,3 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **5KDW** - od 4,9 m do 11,9 m,
  - droga wewnętrzna o symbolu **6KDW** - od 4,5 m do 12,0 m,
- b) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 2 %;
- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i budowli niezwiązanych z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDP-6KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) chodniki, dojazdy,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) na terenie o symbolu **1KDP** wydzielenie 3 parkingów naziemnych, z których żaden nie będzie przekraczał 50 miejsc postojowych,
  - b) realizację nawierzchni nowych parkingów z materiałów kamiennych i drobnych betonowych;
- 2) dopuszcza się na terenie o symbolu **6KDP** możliwość lokalizacji jednokondygnacyjnego budynku z dachem spadzistym o maksymalnej powierzchni zabudowy 30,0 m<sup>2</sup> i możliwość połączenia tego budynku z budynkiem nowej stacji transformatorowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach o symbolach **1KDP-5KDP**;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – 15%,
  - b) dla terenu o symbolu **6KDP**:
    - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 3 %,
    - geometria dachów - dach spadzisty,
    - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 30,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 4,0 m,

c) na pozostałych terenach o symbolach **KDP** nie ustala się wskaźników zabudowy w związku z ust. 2 pkt 3.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KP-4KP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny powierzchni i ciągów ruchu pieszego;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) na terenie o symbolu **3KP** urządzenia związane z punktem widokowym na panoramę Beskidów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się wydzielenie w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o następujących parametrach:

- 1) teren o symbolu **1KP** - od 2,4 m do 6,9 m;
- 2) teren o symbolu **2KP** - od 3,0 m do 7,0 m;
- 3) teren o symbolu **3KP** - od 8,0 m do 14,5 m;
- 4) teren o symbolu **4KP** - od 2,8 m do 4,2 m.

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Marcin Janik**

# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W USTRONI W REJONIE GÓRY RÓWNICA

RYSunEK PLANU - SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/229/2020 RADY MIASTA USTRON Z DNIA 28 MAJA 2020 r.

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA USTRON
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE KIERUNKU SYTUOWANIA GŁÓWNYCH KALENIC DACHÓW SPADZISTYCH DLA NOWYCH BUDYNKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH FIGURUJĄCY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

## RODZAJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW

- US1 TERENY SPORTU I REKREACJI Z OBIEKTAMI BUDOWLANymi
- US2 TERENY SPORTU I REKREACJI BEZ BYDYNKÓW
- US3 TERENY SPORTU I REKREACJI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I AGROTURYSTYCZNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNICZE
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "LOKALNA"
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "DOJAZDOWA"
- KDX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEJDNEGO
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDP TERENY PARKINGÓW
- KP TERENY POWIERZCHNI I CIĄGÓW RUCHU PIESZEGO

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICE OBSZARU "NATURA 2000" - BESKID ŚLĄSKI
- GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH "USTRON" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "USTRON I"

## GRANICE STREF OCHRONY UZDROWISKOWEJ:

- GRANICA STREFY "A" WG OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIĘSCOWEGO
- GRANICA STREFY "B"
- GRANICA STREFY "C"

## UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI:

- W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "BESKIDU ŚLĄSKIEGO"
- W GRANICACH LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH LZWP NR 348 - "ZBIORNIK WARSTW GODULA (BESKID ŚLĄSKI)"

- TERENY OSUWISK - OSUWISKA NIEAKTYWNE - WRAZ Z NUMERAMI IDENTYFIKACYJNYMI NADANYMI PRZEZ PIG - PIB W RAMACH PROJEKTU SOPO

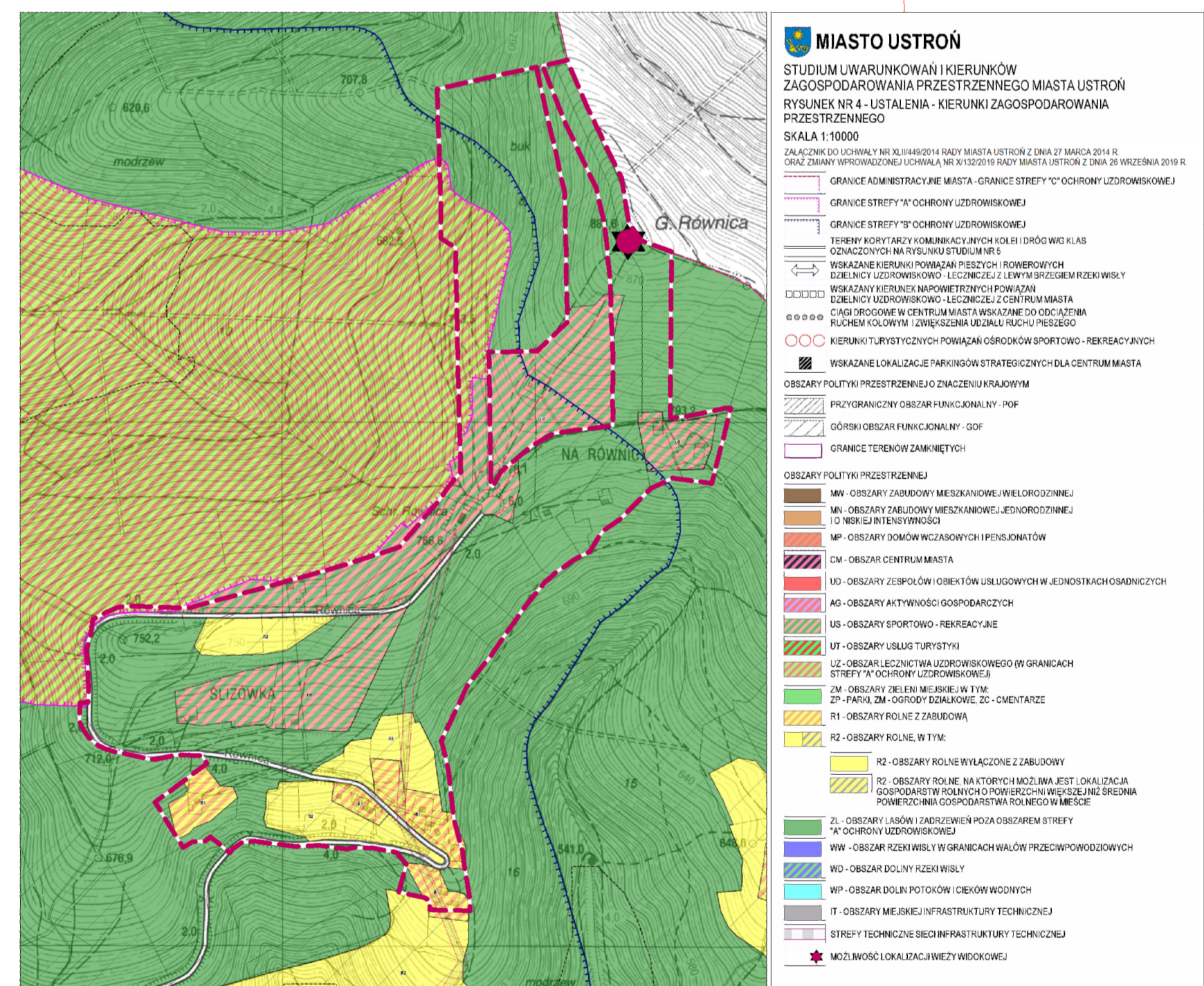
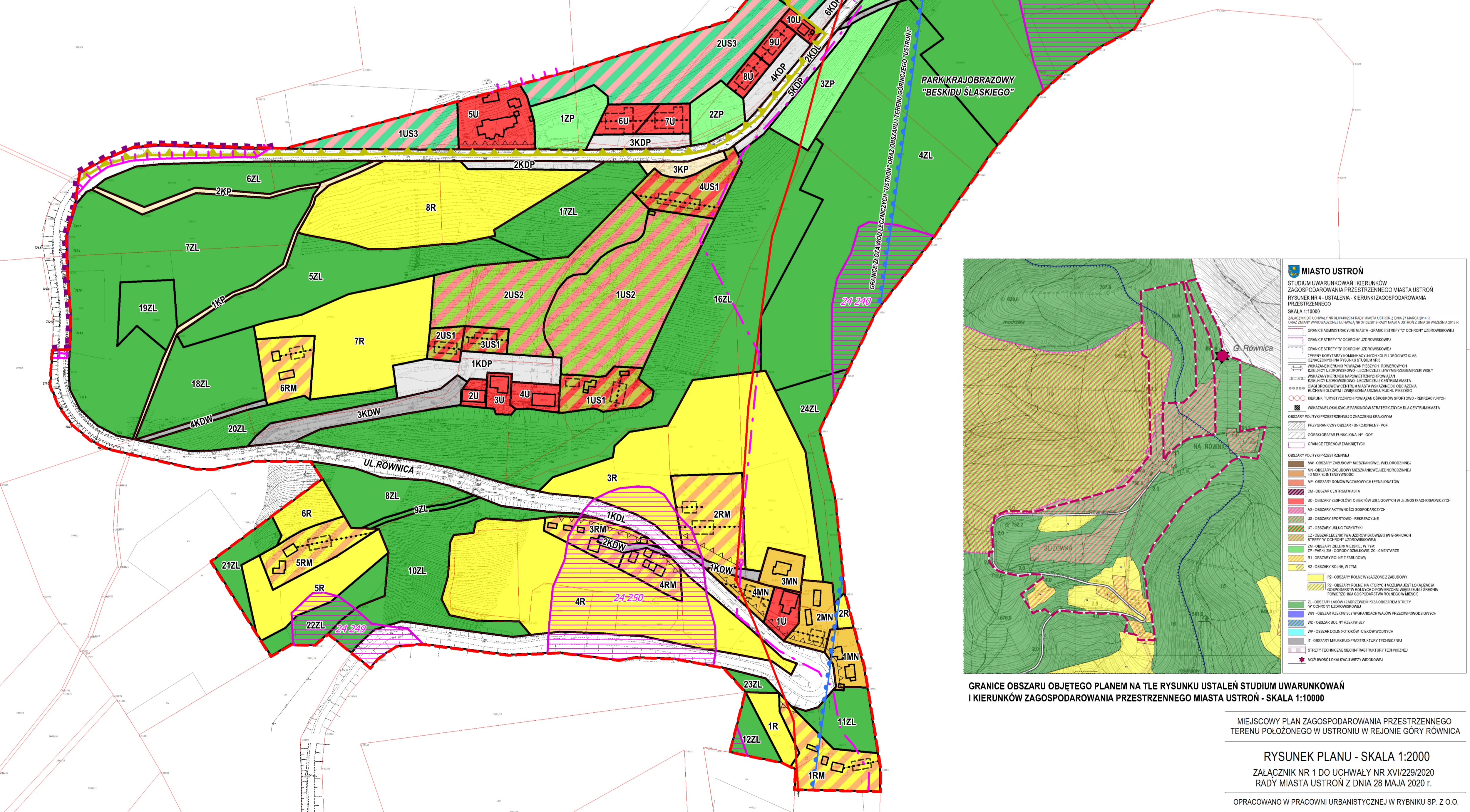
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA STREFY "A" WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
- OBRYSY BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH
- ORIENTACYJNE OBRYSY BUDYNKÓW JAKIE MOGĄ BYĆ REALIZOWANE ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU
- ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV ZE SŁUPOWYMI STACJAMI TRAFO - DO DEMONTAŻU PO WYBUDOWANIU LINII KABLOWEJ
- PLANOWANA TRASA ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII KABLOWEJ 15 KV
- PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICE NIERUCHOMOŚCI

UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ NA WYSOKOŚCI PONAD 550 M N.P.M.

## SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

- 1 US1 PEŁNY SYMBOL TERENU
- SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU
- KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH TEGO SAMEGO PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW



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

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W USTRONI W REJONIE GÓRY RÓWNICA  
RYSunEK PLANU - SKALA 1:2000  
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/229/2020 RADY MIASTA USTRON Z DNIA 28 MAJA 2020 r.  
OPRACOWANO W PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU SP. Z O.O.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miasta Ustroń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	11.12.2019	Składający uwagę wnosi o przekształcenie działki na teren budowlany o symbolu MN w związku z tym, że wokoło są zlokalizowane tereny budowlane.	4016	R – tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona. Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia studium.
2	2/2	28.01.2019	Składający uwagę informuje, że obszar objęty planem znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego i wnosi o uwzględnienie następujących zapisów: - zgodnie z w/w rozporządzeniem do czasu uzgodnienia planu ochrony parku i jego otuliny, wprowadza się obowiązek zasięgnięcia opinii Dyrektora Parku w sprawie zamierzeń inwestycyjnych na terenie parku i otuliny, z wyłączeniem inwestycji mieszkalnych i inwentarskich na obszarach przeznaczonych pod budownictwo.	-	-		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapis o konieczności uwzględnienia przy zamierzeniach inwestycyjnych opinii Dyrektora Parku byłby niezgodny z obowiązującą procedurą na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3	3	29.01.2019	Składająca uwagę wnioskuję o przeznaczenie działki pod usługi uwzględniając charakter zabudowy nieruchomości przylegających i będących w jej obrębie, jako uzasadnienie podaje: - tereny wzdłuż jednego boku ul. Równica są przeznaczone lub będą przeznaczone na usługi w związku z tym oczekuję zmian w stosunku do przedmiotowej działki poprzez przeznaczenie jej na tereny usługowe, dla części terenów objętych planem została przyjęta możliwość zabudowy usługami pomimo braku istniejących zabudowań, zgodnie z czym oczekuje tego samego w stosunku do przedmiotowej działki, współczynniki do rozliczenia terenów i zabudowy zostały celowo zaniżone poprzez wyłączenie z zakresu opracowania planu Dworu „Skibówka”, co jest	3985/29	ZL – tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż prawie cała powierzchnia działki objętej uwagą zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń znajduje się w terenach wyłączonych z możliwości zabudowy. Jedynie środkowo – zachodni fragment działki wg studium znajduje się w terenach wskazanych do zagospodarowania w kierunku sportowo – rekreacyjnym. Jednak na obecnym etapie rozwoju miasta nie uwzględniono możliwości zmiany przyrodniczego zagospodarowania terenu.

			nieprawidłowym podejściem z uwagi na charakter i rozmach tej inwestycji w stosunku do terenów sąsiadujących. Wnioskuje również o wnikliwą analizę stanu faktycznego, mając na uwadze, że działki sąsiadujące ze sobą winny być objęte tym samym zapisem planu, przy uwzględnieniu planowanych w rejonie Góry Równica inwestycji – zgodnie z zasadą równego traktowania obywateli wobec prawa.				
4	4/1	30.01.2019	Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń zawartych w projekcie planu dotyczących możliwości budowy i rozbudowy obiektów znajdujących się na terenie US powyżej 550 m n.p.m. oraz o wykonanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w związku z nieaktualnymi kierunkami rozwoju miasta Ustroń, jako uzasadnienie podają: - projekt planu jest sprzeczny z polityką miasta zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ponieważ: a) z zapisów studium wynika, że realizacja wizji miasta prowadziła będzie do zmiany w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, które polegały będą na zwiększeniu i modernizacji bazy sportowo – rekreacyjnej w ramach ośrodków Czantoria, Równica i Palenica – działki będące własnością składających uwagę zgodnie ze studium znajdują się w terenach US na wysokości powyżej 550 m n.p.m. b) ze wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w studium do wytycznych w planach miejscowych wynika, że: - maks. powierzchnia zabudowy obiektami na obszarach US położonych powyżej 550 m n.p.m. nie może przekroczyć 10% powierzchni całego obszaru wskazanego w planie dla tego przeznaczenia w związku z tym rozwiązania projektu planu są sprzeczne ze studium gdyż w oparciu o ten zapis uniemożliwiają rozbudowę już istniejących budynków oraz budowę nowych w projekcie planu - wyznaczone w projekcie	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		Uwaga nie została uwzględniona gdyż przepisy zawarte w projekcie planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zarówno w zakresie podstawowego kierunku rozwoju jak i przeznaczeń dopuszczalnych terenów oraz ustalonych wskaźników urbanistycznych. Zostało to przedstawione w uzasadnieniu do projektu tekstu planu. W projekcie planu nie przekroczono wskaźnika 10% zabudowy całego terenu wskazanego dla terenów sportowo rekreacyjnych. Nie ma potrzeby zmiany studium na terenach objętych projektem planu. Ustalony w studium przeważający kierunek sportowo – rekreacyjny terenów jest nadal aktualny, a jego etapowa realizacja uwzględniona jest w studium jako obowiązująca zasada polityki przestrzennej.

			planu wielkości powierzchni terenów do zabudowy oznaczają to że ustalenia zawarte w studium nie przewidują możliwości jakiegokolwiek budowy czy rozbudowy w projekcie planu miejscowego, co jest sprzeczne również z genezą wykonania samego studium.				
5	4/2	30.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskuje o zmianę terenu o symbolu 4US na przeznaczenie o symbolu U, tj. tereny zabudowy usługowej, aby umożliwić budowę obiektu turystycznego, zamiast tras narciarskich, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, jako uzasadnienie podają:</p> <p>- projekt planu na wnioskowanych parcelach uniemożliwi korzystanie dotychczasowym właścicielom z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Teren o symbolu 4US3 ustala przeznaczenie jako tereny sportu i rekreacji, projekt planu nie dopuszcza lokalizacji budynków i budowli co powoduje, że potencjalne tereny inwestycyjne pozostaną bez zainwestowania oraz bez możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, z całą stanowczością wyrażamy sprzeciw i oświadczamy, że nie mamy zamiaru budować żadnej trasy narciarskiej ani rowerowej na tym terenie, warto podkreślić, że na dyskusji publicznej właściciel terenu sąsiadującego, na którym istnieje ogromny obiekt kubaturowy usługowo – turystyczny zaapelował do właścicieli terenów sąsiednich, aby zrezygnowali oni z inwestycji kubaturowych na Równicy, ponieważ trzeba dbać o krajobraz.</p>	3985/26, 3985/62, 3985/63	<p>US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi</p> <p>US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków</p> <p>US3 – tereny sportu i rekreacji</p> <p>ZL – tereny lasów</p>	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przeznaczenie terenów o symbolach 4US3, 2US2, 3US2 i 5US1 w projekcie planu korespondują z przeznaczeniami sąsiednich terenów objętych już obowiązującym planem miejscowym. Ponadto ze względu na występujące uwarunkowania infrastrukturalne i komunikacyjne w projekcie planu ograniczono możliwości zabudowy terenów.</p>
6	4/3	30.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu 5US1 na przeznaczenie usługowe – U i ustalenie takich samych parametrów i wskaźników maks. powierzchni zabudowy jakie zostały ustalone w sąsiednim planie miejscowym uchwalonym w 2018 r. odpowiednio na poziomie 50% i 60%.</p>	3985/26, 3985/62, 3985/63	<p>US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi</p> <p>US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków</p> <p>US3 – tereny sportu i rekreacji</p> <p>ZL – tereny lasów</p>	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne dotyczą terenów o różnych zasadach zagospodarowania co wynika z uwarunkowań kompozycyjnych, potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczeń infrastrukturalnych.</p>

			<p>W przedmiotowym planie tereny U posiadają wskaźnik maks. powierzchni zabudowy wynoszący od 9% do 43%, jako uzasadnienie podają:</p> <p>- projekt planu na części parceli 3985/26 wyznaczył przeznaczenie o symbolu 5US1, ustalenia dotyczące tego przeznaczenia ograniczają uprawnienia do wykorzystania przeznaczenia działki i w sposób nachalny zmuszają do jej sprzedaży oraz do nie realizowania jakiegokolwiek inwestycji związanej z budową budynku stacji dolnej kolejki, z całą stanowczością informuje że nie zamierza budować obiektu narzuconego w projekcie planu, na sąsiedniej działce znajduje się duży obiekt usługowo – turystyczny z możliwością realizacji infrastruktury narciarskiej w tym budowy kolejki dla której dolna stacja ma być realizowana na przedmiotowej działce, w trakcie dyskusji publicznej właściciel przyległego terenu wyrażał czynne zainteresowanie działką i jej przeznaczeniem, zwracając się do autora planu w taki sposób, który wskazywałby na to, że takie przeznaczenie zostało już wcześniej ustalone przy opracowywaniu planu dla sąsiedniego terenu, plan ten wykonywał ten sam urbanista co obecny projekt planu oraz studium.</p> <p>- w projekcie planu teren 5US1 posiada wskaźnik maks. powierzchni zabudowy – 35%, dla terenu sąsiedniego Rada Miasta uchwaliła plan, w którym dla jednostek U ustalono wskaźnik 60% i dla U1 – 50%, umożliwiające realizację ogromnej rozbudowy istniejącego już obiektu, poprzedni plan miejscowy dla tego obiektu z 2001 r. dopuszczał maks. powierzchnię zabudowy wynoszącą 20%.</p>				
7	4/4	30.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia terenów o symbolach 3US2 i 4US2 na tereny usługowe – U, jako uzasadnienie podają:</p> <p>- na części parceli 3985/26 i 3985/62 projekt planu wyznacza tereny o symbolach 3US2 i 4US2 – tereny obiektów sportu i rekreacji bez budynków. Nie zgadzamy się, aby nasze tereny inwestycyjne były</p>	3985/26, 3985/62, 3985/63	<p>US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi</p> <p>US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków</p> <p>US3 – tereny sportu i rekreacji</p> <p>ZL – tereny lasów</p>	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy usługowej stanowią wystarczające przeznaczenia uzupełniające dla funkcji sportowo – rekreacyjnych góry Równica objętej projektem planu.</p>

			pozbawione możliwości lokalizacji budynków turystyczno -rekreacyjnych i służyły jedynie zapewnieniu infrastruktury obiektowi zrealizowanemu na terenie sąsiednim, z całą stanowczością oświadczamy, że na terenie 4US2 budowa dolnej stacji kolejki nie będzie realizowana.				
8	4/5	30.01. 2019	<p>Składający uwagę wnioskują o wykreślenie oznaczeń głównych kalenic dachu oraz geometrii proponowanych budynków skoro nie są one ustaleniem planu, jako uzasadnienie podają:</p> <p>- w projekcie planu zostały wrysowane kształty budynków jako elementy informacyjne planu i kalenice dachów będące ustaleniem planu co wprowadza ograniczenia nie poparte rzetelnymi analizami autora planu utrudniające architektom swobodną analizę projektu architektonicznego w tak trudnym górzystym terenie, rada miasta ustalając plan w taki sposób przekroczy swoje kompetencje.</p>	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		<p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalone w projekcie planu kierunki głównych kalenic dachów są zasadniczym elementem regulacji projektu planu i nie można z nich zrezygnować jako z instrumentu kształtowania ładu przestrzennego. Rada Miasta upoważniona jest do wprowadzenia zapisów dotyczących usytuowania głównych kalenic dachów, gdyż celem sporządzenia planu miejscowego jest między innymi ustalenie <u>zasad zabudowy</u> i zagospodarowania terenów. Jedną z tych zasad jest właśnie ustalenie usytuowania głównych kalenic dachów. Wynika to również z upoważnienia Rady Miasta wynikającego z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z tym rozporządzeniem powinny zawierać między innymi <u>określenie cech elementów zagospodarowania</u>, które wymagają ukształtowania oraz określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Nakaz określonego w projekcie planu usytuowania głównych kalenic dachów wynika wprost z tego rozporządzenia.</p>
9	4/6	30.01. 2019	<p>Składający uwagę wnioskują o przywrócenie na części północno – zachodniej parceli 3985/26 zapisów zgodnych ze studium tj. obszaru rolnego z możliwością budowy w obszarze UZ – lecznictwa uzdrowskiego zamiast przeznaczenia 13ZL, jako uzasadnienie podają:</p> <p>- projekt planu obniża wartość parceli 3985/26 w części północno – zachodniej poprzez wprowadzenie terenu o symbolu 13ZL zamiast strefy uzdrowskiej UZ wskazanej w studium, jest to również niezgodne ze sposobem przeznaczenia i użytkowania oznaczonym na mapie, obszar UZ – lecznictwa uzdrowskiego wprowadza możliwość lokalizacji budynków w przeciwieństwie do przeznaczenia 13ZL.</p>	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		<p>Uwaga nie została uwzględniona, gdyż na obecnym etapie rozwoju miasta, nie przewiduje się zabudowy na terenie o symbolu 13ZL. Ponadto projekt planu nie obniża wartości nieruchomości tego terenu ponieważ teren 13ZL nie jest faktycznie objęty strefą „A” ochrony uzdrowskiej (na tym terenie nie obowiązuje plan miejscowy), a w projekcie planu utrzymano dotychczasowe leśne użytkowanie terenu. Wskazanie kierunku przeznaczenia terenu w studium nie nadaje wartości nieruchomościom. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Wartość tę nadaje plan miejscowy jako akt prawa miejscowego.</p>
10	4/7	30.01.	Składający uwagę wnioskują	3985/26,	US1 – tereny		<p>Uwaga nie została uwzględniona,</p>



		2019	o wykreślenie zapisów zawartych w rozdz.1 §4 pkt.2 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w zapisy tekstu planu nakazują realizację przeznaczenia podstawowego terenu poprzedzoną realizacją zabudowy uzupełniającej lub nakazie realizacji zabudowy obu przeznaczeń jednocześnie, co oznacza nakaz zabudowy jednocześnie?, żadne prawo tego nie definiuje ani nie narzuca, Rada Miasta nie posiada takich kompetencji.	3985/62, 3985/63	sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów			gdyż zapis §4 ust.2 projektu planu wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą celem sporządzenia planu miejscowego jest między innymi ustalenie <u>zasad zagospodarowania przestrzennego</u> terenów objętych planem. Jedną z tych zasad ustalonych w projekcie planu jest sposób zagospodarowania terenów w ujęciu ich przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Rada Miasta upoważniona jest do takich regulacji, gdyż zdefiniowane zostały pojęcia tych przeznaczeń oraz dopuszczalne proporcje ich występowania. Zapisy dotyczące proporcji oraz sytuowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zastosowane w projekcie planu wynikają z rozporządzenia dotyczącego zakresu planu miejscowego.
11	4/8	30.01.2019	Składający uwagę wnioskują o wykreślenie definicji powierzchni zabudowy zawartej w rozdz.1 §2 ust.1 pkt.28 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w definicja jest niezgodna z obowiązującymi zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), w oparciu o jaki przepis prawa do powierzchni zabudowy wlicza się balkon i taras skoro taras jest to przestrzeń zabudowana wliczana w projekcie budowlanym przy pozwoleniu na budowę celem uzyskania wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, Rada Miasta ustalając taką definicję przekroczy swoje kompetencje.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ definicja powierzchni zabudowy zastosowane w projekcie planu jest właściwa i niezbędna. W obrocie prawnym nie występuje inna definicja tego pojęcia. W celu zapewnienia jednoznaczności zapisów projektu planu pojęcie powierzchni zabudowy zostało więc zdefiniowane w §2 pkt.28 tekstu projektu planu, podobnie jak pojęcie „zabudowa”, które również nie posiada legalnej definicji.
12	4/9	30.01.2019	Składający uwagę wnioskują o zmianę definicji wysokości zabudowy zawartej w rozdz.1 §2 ust.1 pkt.36 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w definicja jest niezgodna z obowiązującymi zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), sprzeczność tę podkreśla również uzasadnienie do uchwały, podczas dyskusji publicznej autor planu podkreślił cytując: „legalna definicja wysokości budynków nie ma tu	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż w projekcie planu nie zdefiniowano innej definicji wysokości budynków niż wynika to z przepisów prawa budowlanego.

			<p>zastosowania i jest zła”, czy na pewno Rada Miasta chce tworzyć nowe definicje, które już obowiązują, Rada Miasta tworząc taką definicję przekroczy swoje kompetencje</p> <p>Składający uwagę informują ponadto, że w przypadku uchwalenia przedmiotowego planu z pominięciem w/w uwag podjęte zostaną odpowiednie kroki prawne w celu wyeliminowania z obrotu prawnego sprzecznej z prawem i naruszającej nasz interes prawny uchwały, ponadto podjęcie uchwały w takim kształcie oraz o takiej treści jak w projekcie uniemożliwi właścicielom korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, co spowoduje obowiązek wypłaty przez Miasto Ustroń stosownych odszkodowań za poniesione przez właścicieli szkody,</p> <p>w związku z powyższym wnioskują o uwzględnienie uwag do projektu planu i poinformowanie ich na piśmie o sposobie ich rozstrzygnięcia.</p>				
13	5	31.01.2019	<p>Składający uwagę kategorycznie sprzeciwia się narzucaniu zmian przeznaczenia gruntów leśnych i pastwisk na tereny lasów ZL, domaga się zmian w projekcie planu i oznaczenia przeznaczenia gruntów zgodnie z wykazem ewidencji gruntów (kolor zielony na załączonej mapie), jako uzasadnienie podaje:</p> <p>- działka nr 3995/2 w projekcie planu została oznaczona jako teren lasów o symbolu 19ZL oraz 7ZL, w rejestrze ewidencji gruntów działka ta składa się z gruntów ornych - 0,45 ha, pastwiska trwałego – 0,63 ha, lasów i gruntów leśnych – 0,6859 ha (oznaczone na zielono na załączonej mapie)</p> <p>- działka nr 3999/6 w projekcie planu została oznaczona jako 5ZL, 17ZL, 18ZL, 20ZL, 6RM, 7R, 2US1,2US2, 1KDP, w rejestrze gruntów lasy i grunty leśne stanowią 0,9523 ha z ponad 4 hektarowej powierzchni tej działki (zaznaczone kolorem zielonym na załączonej mapie), obszar ten odpowiada powierzchni 5ZL w projekcie planu</p>	3995/2, 3999/6	ZL – tereny lasów RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków KDP – tereny parkingów		<p>Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny o symbolach 5ZL, 7ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL i 20ZL zostały wskazane jako tereny lasów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz planem urządzenia lasów, przy czym na terenach niezalesionych istnieje możliwość, zgodnie z projektem planu, kontynuowania dotychczasowego przeznaczenia rolnego.</li> <li>- w związku z ograniczoną możliwością wyposażenia obszaru objętego planem w infrastrukturę oraz ochronę wartości przyrodniczych tego obszaru nie powiększono terenów usługowych na działkach objętych uwagą oraz pozostawiono możliwość urządzenia parkingu dla obsługi planowanej zabudowy.</li> </ul>

			<p>Składający uwagę wnioskuje ponownie o przeznaczenie terenu działki 3999/6 na cele usługowe, jako uzasadnienie podaje:</p> <p>- dla obszaru 17ZL (w ewidencji gruntów pastwisko trwałe) wszelkie wnioski o przeznaczenie w/w gruntów na cele usługowe są konsekwentnie pomijane, wręcz przeciwnie narzuca się przeznaczenie ZL (teren lasów), ponadto część działki 3999/6 została w projekcie planu ujęta jako 1KDP o co nigdy nie wnioskowano</p> <p>Składający uwagę wnioskuje również o zmianę oznaczenia 2US1.</p>				
14	6	31.01.2019	<p>Składający uwagę zwraca się z prośbą o uwzględnienie następujących wniosków i uwag do projektu planu:</p> <p>na obszarze o symbolu 5US1 planuje się budynek mający spełniać funkcję dolnej stacji wyciągu narciarskiego z możliwością przeznaczenia części budynku pod inną działalność uzupełniającą np. gastronomię</p> <p>- obiekt 2 kondygnacyjny o pow. ok. 700 m<sup>2</sup> jaki można wg szacunków projektu planu tam wybudować wymaga zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia minimum 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowania terenu sportu i rekreacji – takich miejsc oraz dojazdu w tym obszarze nie wyznaczono co jest niezgodnością, wątpliwa jest argumentacja iż zaplecze parkingowe będzie stanowiła tzw. „patelnia” czyli parking oznaczony w projekcie symbolem 3KDL ponieważ na chwilę obecną parking mieszczący maksymalnie 20 samochodów już stanowi zaplecze parkingowe dla 3 istniejących obiektów: schroniska PTTK, dworu „Skibówki” i „Zbójnickiej Chaty”</p> <p>- pragnę zwrócić uwagę na wielkość projektowanego budynku w stosunku do jego przeznaczenia – mający hipotetycznie powstać tam wyciąg narciarski (zakładając porozumienie z właścicielami dworu „Skibówki”) może mieć długość co najwyżej 250 metrów, projektowanie dolnej stacji do takiej inwestycji o powierzchni ok.</p>	-	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wskazanie przeznaczenia terenu o symbolu 5US1, oraz wskaźniki urbanistyczne dotyczące możliwości zabudowy na tym terenie. Zabudowa i funkcja tego terenu powiązana jest z sąsiednim terenem objętym już uchwalonym planem miejscowym. Pozostawiono również zapisy projektu planu dotyczące rozwiązywania problemu parkowania samochodów na wydzielonych terenach (tereny o symbolach 1KDP – 6KDP o łącznej powierzchni około 1 hektara) oraz w ramach poszczególnych terenów wskazanych do zabudowy. Na terenie o symbolu 5US1 istnieje możliwość lokalizacji parkingów na powierzchni około 500 m<sup>2</sup>, biorąc pod uwagę że tylko 35% jego powierzchni wskazano do zabudowy. Zgodnie z zapisami §14 ust.2 pkt.1 i pkt.2 istnieje również możliwość lokalizacji parkingów podziemnych a inwestor na terenie 5US1 zobowiązany będzie zapewnić miejsca parkingowe w ilości 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo – rekreacyjnych jako wspólnej inwestycji również na terenach sąsiednich. Natomiast w przypadku obiektu usług gastronomicznych, który może być realizowany na terenie 5US1 jako przeznaczenie uzupełniające wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym.</li> </ul>	

			<p>700m<sup>2</sup> stanowi niewspółmiernie dużą kubaturę w stosunku do mającej tam zaistnieć funkcji budynku, nadmieniam iż nie zaplanowano w obrębie jednostki ani parkingu, dojazdu i żadnych obligatoryjnych w tej lokalizacji budowli technicznych takich jak zbiorniki p.poż., oczyszczalnia ścieków itd., które wpływają na bilans zabudowy tej jednostki</p> <p>- projektowany obiekt znajduje się też w obszarze ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia zatem wątpliwa jest w ogóle lokalizacja budynku o takiej powierzchni w tym miejscu.</p>				
15	7	31.01.2019	<p>Składający uwagę zaznacza, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie ma charakteru wiążącego dla mieszkańców gminy a jedynie dla organów gminy gdyż uchwała ta nie jest aktem prawa miejscowego i na podstawie tej uchwały brak jest możliwości wywodzenia jakichkolwiek uprawnień lub obowiązków dla mieszkańców.</p> <p>W treści uwagi wnioskuję o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przywrócenie możliwości lokalizacji na działce wieży widokowej np. w formie spaceru w chmurach</li> <li>2. Przypisanie terenu usług w pasie 40 m (średnia wartość po tej stronie ulicy Równica) na całej szerokości działki z wyliczonym średnim współczynnikiem intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości w stosunku do pozostałej zabudowy</li> </ol> <p>Składający uwagę stwierdza, że projekt planu w odniesieniu do działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zawiera niesymetryczne zapisy w stosunku do sąsiednich nieruchomości</li> <li>- uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę</li> <li>- traktuje w sposób wybiórczy i tworzy oddzielny kontekst przestrzenny dokonując uprzednio wyłączenia części istotnego terenu uchwałą nr XXXVIII/468/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 czerwca 2018 r. co powinno mieć swoje konsekwencje</li> </ul>	3985/51	ZL – tereny lasów	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy.</p> <p>Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia studium.</p> <p>Możliwość lokalizacji wieży widokowej w studium wskazano orientacyjnie. Możliwość jej lokalizacji ustalono na sąsiednich terenach w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Rady Miasta nr XXXVIII/468/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 czerwca 2018 r.</p>

		<p>w projekcie planu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- znaczne odstępianie od treści studium bez zachowania symetrii wobec wszystkich właścicieli</li> <li>- usytuowanie pierwotnego punktu widokowego opisanego w studium na innym terenie</li> </ul> <p>Jako uzasadnienie powyższych zarzutów podaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązujące studium przewidywało na terenie działki możliwość usytuowania wieży widokowej co zostało pominięte w projekcie planu, punkt widokowy znalazł się w obrębie planu uchwalonego w 2018 roku obejmującego teren sąsiedni</li> <li>- studium w odniesieniu do planu obejmującego teren sąsiedni nie przewidywało w swojej treści wytycznych do zabudowy terenu w sposób nieproporcjonalny w stosunku do pozostałych terenów sąsiadujących natomiast treść planu uchwalonego w 2018 r. pozwala na intensywną zabudowę terenu, zdumiewające jest zatem wyłączenie terenu wokół dworu „Skibówki” i uchwalenie go jako oddzielnego planu, intensywność zabudowy ustalona w planie dla terenu wokół dworu „Skibówki” w stosunku do sąsiednich terenów jest niesprawiedliwa i jest działaniem na niekorzyść właścicieli nieruchomości objętych obecnym planem, zestawienie połączonych planów które załączono do uwagi uwypukla ryzyko zaburzenia skali i intensywności zabudowy które mogą powstać w kontraście do projektu planu, w związku z tym daleko idącą nieścisłością i brakiem wyobraźni w odniesieniu do ładu przestrzennego jest nie branie pod uwagę w projekcie planu istotnych odstępień od wytycznych studium popełnionych w uchwalonym planie w roku 2018 dla terenów sąsiednich i dostosowania skali możliwej zabudowy do projektowanego planu unikając przy tym być może bezpodstawnych oskarżeń o uprzywilejowane traktowanie niektórych właścicieli</li> <li>- w projekcie planu po lewej stronie ulicy Równica (zgodnie z kierunkiem wznoszenia) dla niektórych</li> </ul>				
--	--	--	--	--	--	--

			<p>obszarów ustalono tereny zabudowy usługowej mimo braku takiej zabudowy na tym terenie np. 6U, 7U, 8U, 9U, są to tereny które nie zostały opisane w studium jako usługowe, te potencjalne tereny inwestycji oraz istniejąca zabudowa wraz z dworem „Skibówki” znacząco zagęści zabudowę i w związku z tym oczekuje aby ustalając średnią głębokość zabudowy przy ulicy Równica teren działki także będzie zakwalifikowany jako teren usługowy przynajmniej w takim pasie.</p> <p>Składający uwagę wskazuje, że wartość przedmiotowej nieruchomości z uwagi na zapisy zawarte w projekcie planu znacznie spada w stosunku do możliwych inwestycji w przypadku braku takowego planu i ewentualnej możliwości pozyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy oraz, że być może przeznaczenie całej działki na tereny leśne wynika z uprzedniego błędu popełnionego przez Starostwo powiatowe w Cieszynie, które błędnie oznaczyło klasę użytku gruntowego nieruchomości jako Ls V, co zostało sprostowane po decyzji Starostwa i przywrócone zostały użytki Ls V i Ps VI (kopia decyzji w załączniku do uwagi).</p>				
16	<b>8/1</b>	31.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskuję o zmianę zapisu w części działki z funkcji podstawowej RM na funkcję MN, jako uzasadnienie podaje:</p> <p>- wnioskowana uwaga o zmianę przeznaczenia terenu jest adekwatnym przeniesieniem zmian dla terenów sąsiednich (odpowiednio oznaczonych od 1MN do 4MN) i jest konsekwencją proponowanych rozwiązań dla tych terenów zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia</p>	4003/12	<p>RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>	<p>Uwaga nie została uwzględniona. Nie zmieniono przeznaczenia terenu RM na MN, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia. Na terenach 1MN – 4MN istnieje już zabudowa jednorodzinna i jej uzupełnienie jest zgodne z ustaleniami studium.</p>
17	<b>8/2</b>	31.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskuję o rozszerzenie funkcji podstawowej RM na teren przyległy w granicach własności zgodnie z załącznikiem graficznym, jako uzasadnienie podaje:</p> <p>- wykorzystanie na wnioskowanym terenie naturalnego wypłaszczenia</p>	4003/12	<p>RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> </ul>	<p>Uwaga nie została uwzględniona. Nie uwzględniono poszerzenia przeznaczenia terenu RM na teren przyległy, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia i naruszałoby jego ustalenia</p>

			<p>(półki hipsometrycznej w układzie warstwie) pozwalające na zabudowę bez kosztownych konstrukcji i umocnień inżynierskich</p> <p>- wykorzystanie zjazdu (służebność przejazdu) poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną na działce 3991/71 do drogi publicznej ul. Równica (w narożniku północnym wnioskowanego terenu)</p> <p>- brak przesłanek do utrzymywania funkcji rolniczej na terenie działki, teren funkcjonalnie stanowi nieużytek od ponad 30 lat pokryty jest trawami i samosiejkami, dalsze utrzymywanie tzw. funkcji rolniczej jest bezprzedmiotowe i koliduje z zamierzeniami właściciela terenu, nowy plan powinien z założenie umożliwić i w przyszłości zagwarantować efektywne wykorzystanie wszystkich terenów, zwłaszcza planistycznie kwalifikowanych błędnie</p> <p>- proponowane zmiany planu istotnie zmniejszają wartość terenów obniżając ich realną wartość, kategorię, kategorię, kategorię zgody właścicieli terenów objętych zmianą planu na obniżenie wartości terenów.</p>				
18	8/3	31.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskując o jasne i precyzyjne określenie linii zabudowy, usytuowania kalenic, szczytów budynków w nowej zabudowie, proporcji i intensywności zabudowy, zaproponowane zapisy są mało precyzyjne i mogą wprowadzać dowolność interpretacyjną co może skutkować „blokadą” lub nieładem interpretacyjnym na poziomie administracji architektonicznej i stanowić barierą w uzyskaniu pozwolenia na budowę, dodatkowo założone współczynniki intensywności zabudowy są w sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia.</p>	4003/12	<p>RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej</p> <p>R – tereny rolnicze</p> <p>ZL – tereny lasów</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu w zakresie linii zabudowy, sytuowania kalenic oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów – jako precyzyjne i odpowiednie regulacje zmierzające do kształtowania ładu przestrzennego.</p>
19	8/4	31.01.2019	<p>Składający uwagę wnioskując o rozszerzenie zapisów i dopuszczenie na terenie obszaru „Równica”:</p> <p>- zabudowy modernistycznej i współczesnej a na terenach o zróżnicowanej zabudowie istniejącej regionalnej dopuszczenie np. w relacji 50%</p> <p>- dopuszczenie materiałów</p>	4003/12	<p>RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej</p> <p>R – tereny rolnicze</p> <p>ZL – tereny lasów</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona. Na obszarze objętym planem nie dopuszczono zabudowy modernistycznej charakteryzującej się między innymi stosowaniem dachów płaskich i pozostawiono wymogi kształtowania nowej zabudowy z zachowaniem cech architektury tradycyjnej, która określona została z §2 pkt.22 – 24 projektu planu. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach</p>

			współczesnych i alternatywnych zgodnych ze współczesną techniką i technologią rozwiązań inżynierskich i estetycznych (np. szkła, kurtyn i fasad, dachówek, paneli i ogniw fotowoltaicznych, okładzin imitujących faktury, materiały naturalne jak i nowe), obszar objęty planem nie jest wpisany do parków narodowych, rezerwatów przyrody i innych form ochrony przyrody jak parki krajobrazowe i obszar Natura 2000 oraz do terenów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną a więc nie ma szczególnych zapisów uniemożliwiających współczesną zabudowę i wykorzystanie współczesnych technologii i materiałów, pozostawienie zapisów w niezmienionej formule stanowić będzie barierą i utrudnienie w kształtowaniu współczesnych rozwiązań i może być traktowane jako naruszenie zasad równości i wolności wyrażania swoich przekonań, idei i koncepcji rozwiązań.				ochrony prawnej parku krajobrazowego, co uzasadnia możliwość ograniczeń form architektury nowej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej.
20	8/5	31.01.2019	Składający uwagę wnioskuję o określenie strategii planistycznej i jakąkolwiek propozycję i strategię programu obsługi w media (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa), przedstawione tzw. założenia projektowe w żaden sposób nie rozwiązują problemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków z obszaru „Równica” stanowiąc barierę rozwojową i inwestycyjną, plan w swojej konstrukcji przerzuca całą odpowiedzialność za rozwiązania w tym zakresie tylko i wyłącznie na inwestorów prywatnych, nie został wypracowany żaden pomysł na rozwiązanie tego zakresu planu a tzw. zalecenia mają w istocie charakter rozwiązań doraźnych, brak w planie terenów przeznaczonych na urządzenia obsługi mediów (np. centrale przesyłu, stacje uzdatniania, przepompownie, studnie rewizyjne i inne urządzenia).	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów	•	Uwaga nie została uwzględniona. Plan miejscowy nie jest dokumentem strategicznym, w którym należałoby zapisywać konkretne działania w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną. W projekcie planu w §15 ust.1 – ust.6 zapisano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej jako niezbędne regulacje w tym zakresie. Zapisy te są odpowiednie i wystarczające dla organizacji i prowadzenie procesu realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
21	9	31.01.2019	Składający uwagę wnioskuję o rozszerzenie funkcji podstawowej RM dla części terenu o funkcji R (wg załącznika), jako uzasadnienie podaje: - wykorzystanie na	3991/72	R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów	•	Uwaga nie została uwzględniona. Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w obszarze



		<p>wnioskowanym terenie naturalnego wypłaszczenia (półki hipsometrycznej w układzie warstwic) pozwalające na zabudowę bez kosztownych konstrukcji i umocnień inżynierskich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykorzystanie zjazdu (służebność przejazdu) poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną na działce 3991/71 do drogi publicznej ul. Równica (w narożniku północnym wnioskowanego terenu)</li> <li>- brak przesłanek do utrzymywania funkcji rolniczej na terenie działki, teren funkcjonalnie stanowi nieużytek od ponad 30 lat pokryty jest trawami i samosiejkami, większa część działki (ok.2/3 terenu) ze względu na ukształtowanie terenu (spadki, osuwisko, kształt działki) stanowi nieużytek ze wskazaniem na zalesienie bardziej niż na uprawy lub zagospodarowanie rolnicze</li> <li>- proponowane zmiany planu istotnie zmniejszają wartość terenów obniżając ich realną wartość, kategorię, brak zgody właścicieli terenów objętych zmianą planu na obniżenie wartości terenów</li> <li>- biorąc pod uwagę zmiany planu dla terenów podobnych (obszary 2RM, 5RM, 5R, 6R, 7R – w odniesieniu do zapisu studium i proponowanymi zmianami planu) wnioskuję o podobne i adekwatne przekształcenie i zmianę funkcjonalną mojego terenu</li> </ul>				<p>wyłączonym z zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszałyby ustalenia studium.</p>
--	--	---	--	--	--	--

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

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

## Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 64,31 ha wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej z zachowaniem i powiększeniem obszaru leśnego, zachowaniem polan gruntów rolnych i uzupełnieniem zabudowy zagrodowej. Planowane przeznaczenia terenów są zgodne ze studium zarówno w zakresie celów rozwoju miasta jak i kierunków oraz zasad zagospodarowania terenów.

Celem głównym rozwoju miasta jest - „Utrzymanie i wzrost znaczenia Ustronia, jako najważniejszej uzdrowiskowo-turystycznej miejscowości w Beskidach”, a jednym z celów strategicznych jest „Rozwój ośrodków sportowo-rekreacyjnych w oparciu o już istniejące kompleksy i zespoły, oraz zwiększenie powiązań w tym zakresie w układzie górskich i przygranicznych obszarów funkcjonalnych”.

Celem projektu planu jest ustalenie takich przeznaczeń terenów oraz takich zasad i sposobów ich zagospodarowania, aby z jednej strony ochronić wartości przyrodnicze i kulturowe góry Równica, a z drugiej strony umożliwić umiarkowany rozwój zabudowy na jej zboczach. W tym względzie istotne jest ograniczenie możliwości budowy budynków o znacznej kubaturze i powierzchni zabudowy. Ważne są również w tym względzie odwołania projektu planu do tradycyjnych form architektury regionalnej, aby zachować dotychczasowy krajobraz górski o przeważającym użytkowaniu przyrodniczym z enklawami zabudowy.

W założeniach do koncepcji planu, oraz w ustaleniach przeznaczeń terenów w projekcie planu uwzględniono ograniczenia i uwarunkowania wynikające z chłonności i pojemności turystycznej obszaru biorąc również pod uwagę tereny w otoczeniu „Dworu Skibówki” integralnie związane z obszarem objętym planem.

Chłonność turystyczna obszaru, to maksymalna liczba uczestników ruchu turystycznego, którzy mogą równocześnie przebywać na danym obszarze nie powodując dewastacji i degradacji środowiska naturalnego, a tym samym pogorszenia warunków wypoczynania.

Obszar objęty planem wraz z terenami w otoczeniu „Dworu Skibówki” wynosi około 72 ha.

Zakładając wskaźnik chłonności turystycznej tego obszaru na poziomie 10 osób/ha/dzień przyjęto, że maksymalna ilość uczestników ruchu turystycznego na tym obszarze nie powinna przekraczać 720 osób.

Założony wskaźnik chłonności turystycznej obszaru (10 osób/ha/dzień) wynika z ograniczonych możliwości penetracji turystycznej obszaru (z uwagi na spadki terenów oraz udział lasów - ok 50 % powierzchni to lasy).

Również ograniczona jest dostępność komunikacyjna obszaru (dojazd tylko ulicą Równica) i możliwość wyznaczenia miejsc parkingowych.

Założono, że powyższa chłonność turystyczna obszaru - biorąc również pod uwagę istniejące zagospodarowanie - jest odpowiednia dla pojemności turystycznej tego obszaru rozumianej jako pojemność bazy noclegowej, gastronomicznej i towarzyszącej określającej maksymalną liczbę uczestników ruchu turystycznego mogących równocześnie korzystać z poszczególnych obiektów i urządzeń, nie przyczyniając się do zmniejszenia zakresu i poziomu podaży usług turystycznych.

W projekcie planu zastosowano zapisy odwołujące się do ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, które określają warunki budowy nowych obiektów od możliwości ich dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wynika to z obecnej sytuacji braku miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na obszarze objętym planem. Odwołano się również w projekcie planu do regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków, który jako prawo miejscowe obowiązuje w Ustroniu na podstawie uchwały Nr XLVIII/516/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 sierpnia 2014 r. Zgodnie z zapisami tego regulaminu istnieje możliwość indywidualnej realizacji urządzeń wodno-kanalizacyjnych poza systemem zbiorowym, jeżeli z wieloletnich planów rozwoju i modernizacji nie wynika ich planowana budowa. Taka sytuacja występuje na obszarze objętym planem.

Zgodnie z pismem 056/TS2.SP/2019/TT-2 z dnia 31.05.2019 r. Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej informują Burmistrza Miasta, że zgodnie z obowiązującym „Wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych na lata 2018 - 2021” brak jest inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej na terenie góry Równica oraz, że na obszarze objętym planem nie występuje sieć ani urządzenia wodociągowe mogące zasilić teren w wodę. Stąd zgodnie z art. 18 powyższego regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków w razie braku technicznych możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci, możliwa jest ich budowa przez osobę ubiegającą się o przyłączenie do sieci.

Projekt planu obejmuje wskazane w studium obszary polityki przestrzennej „US” - „obszary sportowo-rekreacyjne”, „R1” - „rolne z zabudową”, „R2” - „rolne” i „ZL” - „lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej”.

Dla oceny zgodności projektu planu ze studium istotne są następujące ustalenia studium dla obszarów polityki przestrzennej US, R1, R2 i ZL, które obejmują obszar objęty projektem planu:

a) obszar US - sportowo-rekreacyjny:

- zgodnie z ustaleniem I.2 dopuszcza się domy mieszkalne i pensjonaty, jako zaplecze terenów sportowo-rekreacyjnych pod warunkiem, że użytkowania te (wraz z dojazdami i parkingami) nie będą zajmowały więcej niż 10 % powierzchni terenu danego zespołu sportowo-rekreacyjnego w części przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy,

- zgodnie z ustaleniem II.2 maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami na obszarach US położonych powyżej 550 m n.p.m. nie może przekroczyć 10 % powierzchni całego obszaru wskazanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego przeznaczenia. Całość obszaru objętego planem znajduje się na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m.,

b) obszar R1 - rolny z zabudową:

- dopuszcza się zabudowę zagrodową i agroturystyczną,

- dopuszcza się zabudowę uzupełniającą, którą stanowią budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w plombach i lukach budowlanych oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta,

- wyłącza się uprawy w szklarniach i namiotach foliowych oraz produkcję pieczarek,

c) obszar R2 - rolny:

- możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy budynków do 100 % ich kubatury,

d) obszar ZL - lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej:

- możliwość zachowania istniejących budynków z dopuszczeniem ich modernizacji.

Ponadto w studium ustalono parametry dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy na terenach powyżej 550 m n.p.m., oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Parametry te zachowane są w projekcie planu podobnie jak wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych na obszarach US.

Dla oceny, że projekt planu nie narusza ustaleń studium ważne są również następujące zapisy polityki przestrzennej studium będące jego ustaleniami ogólnymi:

- ustalenie UO1 - w celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń studium, zakłada się możliwość tolerancji wskazanych w ustaleniu UO4 wskaźników urbanistycznych w zakresie 30 % ich wartości;

- ustalenie UO2 - 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 oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej,

- ustalenie UO3 - ustalenia studium odzwierciedlają dalekosiężną wizję zagospodarowania terenu. Dopuszcza się więc jej etapową realizację poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji.

Obszar objęty planem zgodnie ze studium znajduje się w przeważającej części w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, oraz częściowo w strefie „C” i na fragmencie w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

Dlatego w rozwiązaniach projektu planu, poza ustalonym w studium przeważającym kierunkiem zagospodarowania, szczególną uwagę poświęcono takim zasadom zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem, aby poprzez rozwój zabudowy nie wpływać negatywnie na fizjografię uzdrowiska Ustroń, jego układ urbanistyczny i właściwość klimatu.

W projekcie umieszczono więc zapisy szczególne ograniczające lub wykluczające możliwości przekształceń, które zagrażałyby wartościom uzdrowiska. Zabroniono lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych (w tym szczególnie stacji paliw) oraz ograniczono możliwości prowadzenia produkcji rolnej. W projekcie dopuszczono w zabudowie zagrodowej obiekty hodowli zwierząt na skalę nie większą niż 2 DJP (DJP - duże jednostki przeliczenia inwentarza), co umożliwi hodowlę o maksymalnej obsadzie zwierząt np. około 2 krów, 20 owiec, 4 kóz, 1 konia. Taka potencjalna obsada zwierząt w zabudowie zagrodowej, przy innych ograniczeniach ustalonych w projekcie planu nie wpłynie na pogorszenie wartości obszaru uzdrowiska. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z Ministrem Zdrowia.

W poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów, zestawiono wartości, jakie mogą być zrealizowane na podstawie parametrów i wskaźników ustalonych w projekcie planu dla poszczególnych terenów przeznaczenia podstawowego, jako minimalne lub maksymalne.

Zestawienia te mają również na celu sprawdzenie i wskazanie zgodności rozwiązań planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, a w szczególności:

a) ustaleń studium dotyczących:

- wysokości zabudowy w zależności od położenia terenów nad poziomem morza,
- maksymalnej powierzchni zabudowy obiektami,
- konieczności zapewnienia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej w układzie całego obszaru sportowo-rekreacyjnego,
- ograniczanie powierzchni zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej do 10 % powierzchni sumy obszarów wskazanych w projekcie planu dla „US”,

b) przepisów ustawowych dotyczących:

- ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefach ochrony uzdrowiskowej „A”, „B” i „C”,
- konieczność zapewnienia udziału terenów zieleni nie mniejszej niż 65 % w strefie „A”, 50 % w strefie „B” i 45 % w strefie „C” w skali obszaru objętego planem.

Koncepcja projektu planu polega na:

- wskazaniu terenów z możliwością lokalizacji nowej zabudowy w pasie dostępnym od ulicy Równica, przy ochronie gruntów leśnych oraz ograniczeniach związanych z dostępnością komunikacyjną terenów i przeciwdziałaniem nadmiernej urbanizacji góry Równica i jej ekspansji turystycznej,
- wskazaniu terenów dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej Równicy w podziale na tereny US1-US3 o różnym stopniu możliwości ich zabudowy. Łącznie w projekcie planu dla sportu i rekreacji imiennie przeznaczono powierzchnię około 5 ha. Na tej powierzchni przewidziano możliwość zabudowy budynkami na powierzchni około 1800,0 m<sup>2</sup> przy maksymalnej ich powierzchni całkowitej około 4300,0 m<sup>2</sup>,
- wskazaniu terenów, które zgodnie ze studium włączono do obszarów leśnych. W związku z tym powierzchnia istniejących gruntów leśnych w granicach obszaru objętego planem (25,76 ha), może się zwiększyć o około 13,43 ha (tj. około 52 %) poprzez możliwość zalesienia gruntów nie będących aktualnie w użytkowaniu leśnym. Jest to istotne przekształcenie z punktu widzenia wzmocnienia środowiska przyrodniczego góry Równica, jak i poprawy jakości powietrza w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- określeniu możliwości i zasad rozbudowy istniejących już zespołów i pojedynczych budynków z uwzględnieniem ich dotychczasowych funkcji i możliwość przekształceń,
- nawiązaniu do przeznaczeń terenów oraz wskaźników urbanistycznych ustalonych na przylegających terenach w ramach planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/468/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 czerwca 2018 r.

Planując rozwój zabudowy szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono zagadnieniom kontynuacji wartości architektury regionalnej oraz usytuowaniu budynków w celu kształtowania ładu przestrzennego.

Projekt planu generalnie nakazuje stosowanie geometrii dachów spadzistych oraz realizacji zabudowy

z uwzględnieniem cech tradycyjnej formy architektonicznej, budynków i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych oraz tradycyjnych detali architektonicznych. W projekcie planu odniesiono się również do zasad sytuowania kierunku głównych kalenic symetrycznych dachów spadzistych poprzez ustalenie na rysunku planu linii głównych kalenic dla nowych budynków. Zastosowane powyżej pojęcia zdefiniowano na wstępie tekstu projektu planu, gdzie zamieszczono również pojęcia zdefiniowane w innych ustawach i przepisach odrębnych, a które zostały wymienione w tekście projektu planu. Ma to na celu doprecyzowanie znaczenia zastosowanych pojęć według stanu prawnego w czasie sporządzania i uchwalania projektu planu. Jest to również ważny element funkcji informacyjnej projektu planu dla społeczeństwa i wpływający na jednoznaczność jego przepisów.

W projekcie planu ustalono regulacje dotyczące powierzchni zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy poprzez precyzyjne wyliczenie i zapisanie ustaleń parametrów i wskaźników urbanistycznych. Celem tej metody zapisu projektu planu jest przeciwdziałanie powstawaniu dużych kubatur obiektów jak również małych budynków w typie kiosków, czy małych pawilonów.

W projekcie planu wprowadzono również w ramach przepisów dotyczących ładu przestrzennego ustalenia dotyczące wysokości budynków, które są istotne dla obszarów górskich, gdzie zabudowa lokalizowana jest na terenach o znacznych spadkach. Przepisy te przy zachowaniu obowiązującej definicji wysokości budynków przeciwdziałały będą wykorzystaniu tej legalnej definicji wysokości budynków do lokalizacji budynków o nadmiernej wysokości w widoku od dolnej strony zbocza stoku, gdzie nie występują wejścia do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 1 ustawy:

a) stwierdza się, że projekt planu spełnia wymogi dotyczące:

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez zebranie wniosków do projektu planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zebranie i rozpatrzenie uwag, jakie wpłynęły do projektu,

- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o istotnych elementach procedury sporządzenia projektu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektów,

b) stwierdza się, że ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów wzięto interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

c) projekt planu obejmuje tereny, które w części powierzchni już pełnią funkcję sportowo-rekreacyjną.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XLI/526/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. W tej uchwale we wnioskach stwierdzono, że należy konsekwentnie realizować ustalenia studium, opracowując sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji kubaturowych, jakie wymagałyby nakładów ponoszonych przez budżet miasta. Wydatki z budżetu miasta mogą się pojawić w przypadku przystąpienia do realizacji sieci wodociągowej oraz rozwiązań gospodarki ściekowej. Wydatki z budżetu miasta pojawiają się również w związku z konieczną modernizacją ulicy Równica.

Jak wynika z poniższego zestawienia terenów i ich powierzchni oraz ustalonych w projekcie planu parametrów i wskaźników terenów - na obszarze objętym planem można spodziewać się następujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

- do zabudowy maksymalnie wg ustalonych w projekcie planu wskaźników przeznaczono 0,93 ha terenów, co oznacza wzrost w porównaniu do stanu istniejącego o około 50 %,

- do zachowania i kształtowania powierzchni biologicznie czynnej przeznaczono (na podstawie wskaźnika określającego minimum tej powierzchni) 58,9 ha terenów, przy czym jeżeli chodzi o powierzchnię lasów, to

ustalono w projekcie planu możliwość ich zwiększenia o około 13,4 ha.

Obszar położony w strefie ochrony uzdrowiskowej „A” w całości przeznaczony został dla terenów zieleni (symbol terenu 1ZL), przy czym granica tej strefy ustalona jest w obowiązującym planie miejscowym.

Tereny położone w strefie uzdrowiskowej „B” zostały wskazane dla przeznaczeń nie kolidujących z funkcjonowaniem uzdrowiska, na których w sumie minimalna powierzchnia zieleni wynosi około 31,0 ha, co stanowi około 60 % powierzchni całego obszaru tej strefy położonego w obszarze objętym planem.

Tereny położone w strefie uzdrowiskowej „C” przeznaczone zostały dla przeznaczeń nie kolidujących z funkcjonowaniem uzdrowiska, na których w sumie minimalna powierzchnia zieleni wynosi ok. 12,0 ha, co stanowi około 92 % całego obszaru tej strefy położonego w obszarze objętym planem.

W ramach procedury sporządzania projektu planu nie było konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż całość istniejących gruntów leśnych w projekcie planu została chroniona przed zmianą ich przeznaczenia.

Projekt rysunku planu został sporządzony w skali 1:2000 zapewniającej czytelność rysunku, biorąc również pod uwagę możliwość korzystania z jego zapisu elektronicznego. Zastosowanie tej skali rysunku planu uzasadnione jest również znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz znaczną powierzchnią terenów, jakie wyłączone są w projekcie planu z możliwości zabudowy.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 9.12.2019 r. do 16.01.2020 r. oraz w terminie ustawowym zbierania uwag do 31.01.2020 r. - wpłynęło 9 uwag, w których poruszono 22 kwestie. W związku z tym po podziale poszczególnych pism na szczegółowe treści Burmistrz Miasta rozpatrzył 22 uwagi, z których nie uwzględnił 21 uwag.

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica BILANS TERENÓW

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Powierzchnia zabudowy istniejącej	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
1US1	0,2648	17	450,16	100,6	30	794,40	0,30	794,40
2US1	0,0906	22	199,32	-	10	90,60	0,55	498,30
3US1	0,0902	33	297,66	-	10	90,20	0,80	721,60
4US1	0,3180	15	477,00	-	30	954,00	0,40	1272,00
5US1	0,1280	35	448,00	-	10	128,00	0,80	1024,00
<b>Razem US1</b>	<b>0,8916</b>	-	<b>1872,14</b>	<b>100,6</b>	-	<b>2057,20</b>	-	<b>4310,30</b>
1US2	1,2688	-	-	16,8	60	7612,80	-	-
2US2	0,9556	-	-	-	60	5733,60	-	-
2US2	0,2847	-	-	-	60	1708,20	-	-
4US2	0,0229	-	-	-	60	137,40	-	-
<b>Razem US2</b>	<b>2,532</b>	-	-	-	-	<b>15192,00</b>	-	-
1US3	0,3357	-	-	-	98	3289,86	-	-
2US3	1,1148	-	-	-	98	10925,04	-	-
3US3	0,2951	-	-	-	98	2891,98	-	-
4US3	0,7396	-	-	-	98	7248,08	-	-
<b>Razem US3</b>	<b>2,4852</b>	-	-	<b>16,8</b>	-	<b>24354,96</b>	-	-
1U	0,1082	21	227,22	225,7	20	216,40	0,52	562,64
2U	0,0524	43	225,32	216,8	5	26,20	1,03	539,72
3U	0,0799	26	207,74	203,6	10	79,90	0,63	503,37
4U	0,1036	22	227,92	221,7	8	82,88	0,53	549,08
5U	0,3390	19	644,10	631,4	25	847,50	0,42	1423,80
6U	0,1136	35	397,60	-	15	170,40	0,90	1022,40
7U	0,1042	38	395,96	-	15	156,30	0,95	989,90
8U	0,0726	33	239,58	-	10	72,60	0,82	595,32

9U	0,0712	34	242,08	-	10	71,20	0,84	598,08
10U	0,0500	16	80,00	74,0	10	50,00	0,40	200,00
11U	0,0439	9	39,51	35,5	10	43,90	0,16	70,24
12U	0,1399	23	321,77	250,4	20	279,80	0,50	699,50
13U	0,1293	12	155,16	126,3	20	258,60	0,25	323,25
14U	0,0487	9	43,9	43,9	25	121,75	0,09	43,83
15U	0,1392	30	417,60	411,2	20	278,40	0,44	612,48
16U	0,0219	40	87,60	46,5	5	10,95	0,42	91,98
<b>Razem U</b>	<b>1,6176</b>	-	<b>3953,06</b>	<b>2487,0</b>	-	<b>2766,78</b>	-	<b>8825,59</b>
1MN	0,1478	16	236,48	223,0	40	591,20	0,42	620,76
2MN	0,1970	15	295,50	152,2	40	788,00	0,22	433,40
3MN	0,1207	12	144,84	145,4	40	482,80	0,30	362,10
4MN	0,1106	20	221,20	-	40	442,40	0,50	553,00
5MN	0,1169	9	107,2	107,2	40	467,60	0,20	233,80
6MN	0,0966	17	167,5	167,5	40	386,40	0,30	289,80
7MN	0,1077	19	204,63	150,7	40	430,80	0,30	323,10
<b>Razem MN</b>	<b>0,8973</b>	-	<b>1377,35</b>	<b>946,0</b>	-	<b>3589,20</b>	-	<b>2815,96</b>
1RM	0,3678	10	367,80	144,9	30	1103,40	0,15	551,70
2RM	0,4660	10	466,00	-	30	1398,00	0,18	838,80
3RM	0,2112	15	316,80	228,0	30	633,60	0,28	591,36
4RM	0,1571	16	251,36	245,0	30	471,30	0,24	377,04
5RM	0,2983	15	447,45	163,5	30	894,90	0,24	715,92
6RM	0,2620	12	314,40	138,8	30	786,00	0,20	524,00
<b>Razem RM</b>	<b>1,7624</b>	-	<b>2163,81</b>	<b>920,2</b>	-	<b>5287,20</b>	-	<b>3598,82</b>
1ZP	0,2872	-	-	-	60	1723,20	-	-
2ZP	0,2002	-	-	-	60	1201,20	-	-
3ZP	0,4405	0,65	28,63	-	60	2643,00	0,07	30,84
4ZP	0,1496	-	-	-	60	897,60	-	-
5ZP	0,8674	-	-	-	60	5204,40	-	-
6ZP	0,2087	-	-	-	60	1252,20	-	-
<b>Razem ZP</b>	<b>2,1536</b>	-	-	-	-	<b>12921,60</b>	-	-
1ZL	10,8336	-	-	-	-	-	-	-
2ZL	5,4181	-	-	-	-	-	-	-
3ZL	0,1452	-	-	-	-	-	-	-
4ZL	3,4938	-	-	-	-	-	-	-
5ZL	1,0666	-	-	-	-	-	-	-
6ZL	0,5586	-	-	-	-	-	-	-
7ZL	2,4605	-	-	-	-	-	-	-
8ZL	0,4056	-	-	-	-	-	-	-
9ZL	0,0416	-	-	-	-	-	-	-
10ZL	0,9297	-	-	-	-	-	-	-
11ZL	0,2749	-	-	-	-	-	-	-
12ZL	0,1342	-	-	-	-	-	-	-
13ZL	0,9032	-	-	-	-	-	-	-
14ZL	0,1616	-	-	-	-	-	-	-
15ZL	6,1463	-	-	-	-	-	-	-
16ZL	3,2958	-	-	-	-	-	-	-
17ZL	0,5841	-	-	-	-	-	-	-
18ZL	0,6750	-	-	-	-	-	-	-
19ZL	0,2590	-	-	-	-	-	-	-
20ZL	0,3960	-	-	-	-	-	-	-
21ZL	0,1967	-	-	-	-	-	-	-
22ZL	0,2853	-	-	-	-	-	-	-
23ZL	0,0513	-	-	-	-	-	-	-
24ZL	0,4730	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem ZL</b>	<b>39,1897</b>	-	-	-	-	-	-	-



1R	0,1353	-	-	-	-	-	-	-
2R	0,0343	-	-	-	-	-	-	-
3R	2,0347	-	-	-	-	-	-	-
4R	1,8897	-	-	-	-	-	-	-
5R	0,4884	-	-	-	-	-	-	-
6R	0,1743	-	-	-	-	-	-	-
7R	0,9818	-	-	-	-	-	-	-
8R	1,3568	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem R</b>	<b>7,0953</b>	-	-	-	-	-	-	-
1KDL	2,0860	-	-	-	2	417,20	-	-
2KDL	0,9914	-	-	-	2	198,28	-	-
3KDL	0,1683	-	-	-	2	33,66	-	-
<b>Razem KDL</b>	<b>3,2457</b>	-	-	-	-	<b>649,14</b>	-	-
1KDD	0,1910	-	-	-	2	38,20	-	-
<b>Razem KDL</b>	<b>0,1910</b>	-	-	-	-	<b>38,20</b>	-	-
1KDX	0,0951	-	-	-	2	19,02	-	-
<b>Razem KDX</b>	<b>0,0951</b>	-	-	-	-	<b>19,02</b>	-	-
1KDW	0,0467	-	-	-	2	9,34	-	-
2KDW	0,0389	-	-	-	2	7,78	-	-
3KDW	0,3093	-	-	-	2	61,86	-	-
4KDW	0,0555	-	-	-	2	11,10	-	-
5KDW	0,1618	-	-	-	2	32,36	-	-
6KDW	0,0455	-	-	-	2	9,10	-	-
<b>Razem KDW</b>	<b>0,9098</b>	-	-	-	-	<b>131,54</b>	-	-
1KDP	0,3608	-	-	-	15	541,20	-	-
2KDP	0,0919	-	-	-	15	137,85	-	-
3KDP	0,1181	-	-	-	15	177,15	-	-
4KDP	0,1417	-	-	-	15	212,55	-	-
5KDP	0,1177	-	-	-	15	176,55	-	-
6KDP	0,0796	-	-	-	15	119,40	-	-
<b>Razem KDP</b>	<b>0,9098</b>	-	-	-	-	<b>1364,70</b>	-	-
1KP	0,1262	-	-	-	-	-	-	-
2KP	0,0947	-	-	-	-	-	-	-
3KP	0,0864	-	-	-	-	-	-	-
4KP	0,0283	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem KP</b>	<b>0,3356</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>64,3117</b>	-	<b>9366,36</b>	<b>4470,60</b>	-	<b>68371,54</b>	-	<b>19550,67</b>