

**UCHWAŁA NR XXXI/352/2026  
RADY MIASTA USTRONŃ**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - etap 1**

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 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) i art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/602/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły,

**RADA MIASTA USTRONŃ  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - etap 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - etap 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Część graficzna planu” w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

2. W załączniku Nr 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Ustroń.

3. W części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła”;

- 2) granice Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;
  - 3) granice obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski” (PLH240005);
  - 4) granice Parku Krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”;
  - 5) granice krajobrazu priorytetowego:
    - a) „Ustroń” (kod krajobrazu: 24-513.45-012),
    - b) „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001);
  - 6) granice strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
  - 7) granice strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
  - 8) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” (ID Midas 7940);
  - 9) granice obszaru górniczego „Ustroń I”;
  - 10) granice terenu górniczego „Ustroń I”;
  - 11) tereny osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych;
  - 12) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
  - 13) granice strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej Ustroń-Zawodzie wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego;
  - 14) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”.
5. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią elementy informacyjne planu.
6. Zastosowane w części graficznej planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe - kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;
  - 2) oznaczenia literowe - symbole klas przeznaczenia terenów w zależności od ich występowania na danym terenie, jako przeznaczenia tylko dla jednej klasy lub jako przeznaczenie z wykorzystaniem dwóch klas.
7. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 164,1 ha i jest pierwszym etapem planu miejscowego, którego granice określono w uchwale Nr XLI/602/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 22 września 2022 r.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone w części graficznej planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię w części graficznej planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;
- 6) 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, loggie, wykusze, balkony, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

7) 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.

2. Następujące zastosowane w uchwale pojęcia zdefiniowane są w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i należy je rozumieć zgodnie z przepisami tej ustawy:

1) powierzchnia biologicznie czynna;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej;

3) wysokość zabudowy;

4) nadziemna intensywność zabudowy;

5) powierzchnia kondygnacji;

6) kondygnacja nadziemna;

7) udział powierzchni zabudowy.

3. Następujące zastosowane w uchwale lub w jej uzasadnieniu pojęcia są zdefiniowane lub zastosowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z przepisami tych ustaw:

1) usługi turystyczne - zgodnie z art. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 8 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych;

2) 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;

3) pensjonaty - jako obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;

4) kempingi (campingi) - obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzenie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczące usługi związane z pobytem klientów, obiekty te mogą dodatkowo umożliwiać nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych.

**§ 3. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawarte w niniejszej uchwale odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość ich przebudowy oraz odbudowy obiektów i budynków istniejących przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

3. Brak w planie zapisów dotyczących niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich ustalenia z uwagi na występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania lub, że nie występują w obszarze objętym planem, a w szczególności ustalenia:

1) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 4.** Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

1) przepisy ogólne § 1 - § 4;

2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - § 5;

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 7;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu - § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - § 9 i § 10;
- 7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - § 11 do § 32;
- 8) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 33;
- 9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości - § 34;
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 35 i § 36;
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat - § 37;
- 12) ustalenia końcowe - § 38 i § 39.

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **MNW-ZN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej;
- 6) **MN-UT** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 7) **U** - teren usług;
- 8) **UL** - teren usług rzemieślniczych;
- 9) **UT** - teren usług turystyki;
- 10) **UT-RZM** - teren usług turystyki lub zabudowy zagrodowej;
- 11) **UT-ZP** - teren usług turystyki lub zieleni urządzonej;
- 12) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 13) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 14) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 15) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 16) **KPP** - teren komunikacji pieszej;
- 17) **KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **IGS** - teren stacji gazowej;
- 19) **IWP** - teren pompowni wody;
- 20) **IKP** - teren pompowni ścieków;
- 21) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw;
- 22) **RNL** - teren łąk i pastwisk;
- 23) **RN-WS** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 24) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 25) **L** - teren lasu;
  - 26) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
  - 27) **ZP** - teren zieleni urządzonej.
2. Klasy łączone przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1 mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.
  3. Ustala się dla terenów wyznaczonych planem dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonym przeznaczeniu, w szczególności:
    - 1) miejsca do parkowania;
    - 2) miejsca do parkowania rowerów;
    - 3) dojazdy;
    - 4) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych i rowerów;
    - 5) sieci uzbrojenia terenu;
    - 6) obiekty małej architektury i altany;
    - 7) urządzenia sportowo-rekreacyjne i urządzenia turystyczne;
    - 8) zieleni urządzona wysoka i niska.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
  - b) stosowanie kolorystyki elewacji budynków, za wyjątkiem budynków wymienionych w § 9 ust. 1 odpowiadającej barwom opisanym zgodnie z systemem NCS, o odcieniach posiadających do 20 % dmieszki czerni oraz nieprzekraczającej 20 % chromatyczności barwy, przy czym ustalenie to nie dotyczy zastosowania na elewacji materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych takich jak niebarwione szkła, drewna, betonu, kamienia naturalnego, ceramiki;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o gabarytach nie odpowiadających charakterowi i formie zabudowy istniejących, których szerokość elewacji frontowej jest większa niż 40,0 m;
- 3) w przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
  - a) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów:
  - 1) zachowanie geometrii dachów budynków wymienionych w § 9 ust. 1;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 4 na terenach o symbolach **MN, MNW, 1MNW-ZN, MNW-U, MW, MN-UT, IUT, UT-RZM** stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynków mieszkalnych nie przekraczającą 30 % powierzchni zabudowy budynku, oraz z dopuszczeniem dachów płaskich nad budynkami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
  - 3) na terenach o symbolach **U** i **IUL** stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad budynkami których wysokość nie będzie przekraczała 5,0 m;
  - 4) dopuszcza się lokalizację budynków z dachami zielonymi umożliwiającymi naturalną wegetację zieleni, za wyjątkiem budynków wymienionych w § 9 ust. 1;

- 5) dopuszcza się dachy płaskie na terenach o symbolach **1IGS**, **1IKP** i **1IWP** oraz w przypadku zastosowania pokrycia dachu powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin;
- 6) zabrania się stosowania dachów wklęsłych, pilastych i kopulastych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się:
  - a) stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizacji zabudowy pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, takie jak hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów,
  - c) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - d) wycięcia drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu,
  - e) prowadzenia robót melioracyjnych powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
  - f) lokalizacji biogazowni rolniczych,
  - g) zasypywania i zarurowania istniejących cieków, oraz regulacji ich koryt za wyjątkiem skrzyżowania cieków z projektowanymi drogami;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach wyznaczonych w planie klas przeznaczeń terenów, takich jak:
  - a) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
  - b) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
  - c) budowle przeciwpowodziowe,
  - d) parkingi podziemne.

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie krajobrazu tworzonych przez budynki zlokalizowane na obszarze objętym planem charakteryzujące się nieprzekraczaniem wysokości 3 kondygnacji wraz z poddaszem, oraz geometrią dachów spadzistych poprzez generalne zachowanie tej formy architektonicznej w nowych budynkach;
- 2) gabaryty nowych budynków nie mogą dominować w zabudowie istniejącej.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 9. 1. Wskazuje się następujące budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków położone na obszarze objętym planem i oznaczone w części graficznej planu:

- 1) dom wczasowy przy ul. Belwederskiej nr 4;
- 2) budynki mieszkalne przy ul. Kuźniczej nr 17 i 30;

- 3) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Leczniczej nr 6;
- 4) budynki mieszkalne przy ul. Szpitalnej nr 52, 60 i 90;
- 5) stodoła przy ul. Szpitalnej nr 60;
- 6) budynki mieszkalne przy ul. Źródlanej nr 2, 26 i 127;
- 7) budynek mieszkalny przy ul. Grażyńskiego nr 31;
- 8) ujęcia wodne tzw. „Źródełko Żelaziste” i „Źródło Karola”.

2. W części graficznej planu wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej Ustroń - Zawodzie w rejonie ulic: Sanatoryjnej, Szpitalnej i Zdrojowej w Ustroniu wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego.

3. Obszar i obiekty znajdujące się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionej w ust. 2 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków, zapisanych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady ochrony budynków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 do pkt 7:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznej bryły i gabarytów budynków, kształtu dachów, rodzaju pokrycia oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji;
- 2) zakazuje się:
  - a) rozbudowy i nadbudowy budynków,
  - b) stosowania okładzin zewnętrznych z wyłączeniem okładzin drewnianych i drewnopodobnych nawiązujących do okładzin na budynkach wymienionych w § 9 ust. 1,
  - c) lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zamontowanych na budynkach,
  - d) lokalizacji instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych pod warunkiem, że działania w tym zakresie nie uszczuplą ich wartości artystycznej i architektonicznej,
  - b) wymianę stolarki okiennej, pod warunkiem zachowania jej formy,
  - c) remont elewacji budynków, pod warunkiem każdorazowego odtworzenia oryginalnego wyglądu elewacji w zakresie koloru i faktury materiału elewacyjnego.

#### **Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 11. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1MN** do **79MN**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:
  - a) dopuszcza się:
    - zachowanie istniejących pensjonatów i innych obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy,
    - lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakazuje się:
    - lokalizacji nowych pensjonatów,
    - nowych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach o symbolach **11MN, 44MN, 45MN, 77MN, 78MN** - 50 %,

- b) na terenach o symbolach **1MN**, od **3MN** do **10MN**, od **14MN** do **28MN**, od **35MN** do **37MN**, od **47MN** do **56MN**, **60MN**, **61MN**, **63MN**, od **65MN** do **68MN**, **74MN** i **75MN** - 40 %;
  - c) na pozostałych terenach - 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne i usługowe - 11,5 m,
  - b) pozostałe budynki:
    - z dachem spadzistym - 6,0 m,
    - z dachem płaskim - 4,5 m,
  - c) budowle - 6,0 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
- a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsca na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

**§ 12. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1MNW** do **36MNW**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - możliwość tworzenia wspólnych działek budowlanych z terenami o symbolach **MN** pod warunkiem, że na tych działkach budowlanych stosowane będą parametry i wskaźniki ustalone w planie dla terenów o symbolach **MNW**,
  - b) zakazuje się lokalizacji pensjonatów.

**2.** Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach o symbolach od **1MNW** do **10MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **21MNW**, **23MNW**, **24MNW**, **29MNW**, **32MNW** i **36MNW** - 50 %,
  - b) na pozostałych terenach - 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - 11,5 m,
  - b) pozostałe budynki:
    - z dachem spadzistym - 6,0 m,
    - z dachem płaskim - 4,5 m,
  - c) budowle - 6,0 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) na terenach o symbolach **1MNW**, **6MNW**, od **8MNW** do **10MNW**, **18MNW**, **21MNW** i **22MNW** - 0,2,
  - b) na terenach o symbolach od **2MNW** do **5MNW**, **7MNW**, **23MNW**, **24MNW**, **29MNW**, **32MNW** - 0,25,

- c) na pozostałych terenach - 0,3;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1MNW-U** do **3MNW-U**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) w ramach klas przeznaczeń określonych w pkt 1:
    - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zabrania się lokalizacji usług turystyki, usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) z zastrzeżeniem ograniczenia ilości miejsc postojowych na parkingach naziemnych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
    - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **1MNW-ZN**, dla którego:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej;
  - 2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:
    - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zakazuje się lokalizacji pensjonatów.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne - 11,5 m,
    - b) pozostałe budynki:
      - z dachem spadzistym - 6,0 m,

- z dachem płaskim - 4,5 m,
- budowle - 6,0 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1MW** do **6MW**, dla których ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. W ramach klasy przeznaczenia określonej w ust. 1:
  - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji:
    - pensjonatów,
    - nowych budynków w zabudowie szeregowej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenu o symbolu **4MW** - 50 %,
    - b) dla terenu o symbolu **6MW** - 40 %,
    - c) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla terenów o symbolach **4MW** i **6MW** - 11,5 m,
    - b) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 12,5 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) dla terenu o symbolu **4MW** - 0,3,
    - b) dla terenu o symbolu **6MW** - 0,4,
    - c) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
    - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1MN-UT** do **18MN-UT**, dla których ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;

2. W ramach klas przeznaczeń określonych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolnostojących budynków usług turystyki,
  - b) pensjonatów,
  - c) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) lokali usługowych związanych z usługami handlu, usługami rzemieślniczymi, usługami gastronomii oraz usługami biurowymi i administracji w budynkach usług turystyki, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie większa niż 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zakazuje się lokalizacji pensjonatów i nowych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, usług turystyki i pensjonaty - 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12,5 m,
    - b) pozostałe budynki:
      - z dachem spadzistym - 5,5 m,
      - z dachem płaskim 3,0 m,
    - c) budowle - 6,0 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) na terenach o symbolach **3MN-UT**, **4MN-UT**, **10MN-UT**, **11MN-UT**, **16MN-UT** i **17MN-UT** - 0,6,
    - b) na pozostałych terenach - 0,4;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
    - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1U** do **3U**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług;
  - 2) wyklucza się przeznaczenie terenów dla usług turystyki, usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;

- 6) z zastrzeżeniem ograniczenia ilości miejsc postojowych na parkingach naziemnych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **1UL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług rzemieślniczych;
  - 2) dopuszcza się możliwość zachowania, rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów;
  - 3) zabrania się lokalizacji nowych budynków w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki - 12,5 m,
    - b) budowle - 12,0 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **1UT**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług turystyki;
  - 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań, pod warunkiem, że nie będą obejmowały powierzchni większej niż 30 % obiektu usługowego.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki usługowe - 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem i nie więcej niż 12,5 m,
    - b) pozostałe budynki:
      - z dachem spadzistym - 7,5 m,
      - z dachem płaskim 5,0 m,
    - c) budowle - 9,0 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1UT-RZM** do **5UT-RZM**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren usług turystyki lub zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach klas przeznaczeń określonych w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków jednorodzinnych w ramach rodzinnego gospodarstwa rolnego,
  - b) budynków sportowo-rekreacyjnych w ramach zabudowy agroturystycznej;

- 3) zabrania się prowadzenia działalności, których uciążliwość wykracza poza granice terenu o symbolu **UT-RZM**, na którym te działalności są zlokalizowane.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki usługowe i mieszkalne:
      - z dachem spadzistym - 12,5 m,
      - z dachem płaskim 6,0 m,
    - b) budowle związane z produkcją rolną - 12,0 m;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
  - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
    - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
    - b) 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
    - c) 1 miejsce na każdy lokal w ramach zabudowy agroturystycznej.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1UT-ZP** do **3UT-ZP**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren usług turystyki lub zieleni urządzonej;
  - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących położenia tych budynków w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
  - 3) zabrania się lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość zachowania istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oraz możliwość zwiększania powierzchni zieleni urządzonej.

§ 22. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KDZ** do **5KDZ**, od **1KDL**, **2KDL** i od **1KDD** do **25KDD**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej publicznej, a w szczególności:
  - a) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
  - b) **KDL** - teren drogi lokalnej,
  - c) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:
  - a) droga o symbolu **1KDZ** - od 9,0 m do 18,9 m,
  - b) droga o symbolu **2KDZ** - od 7,2 m do 10,2 m (w granicy opracowania planu),
  - c) droga o symbolu **3KDZ** - od 15,0 m do 21,3 m,
  - d) droga o symbolu **4KDZ** - od 13,2 m do 20,0 m,
  - e) droga o symbolu **5KDZ** - od 10,7 m do 21,5 m (w granicy opracowania planu),
  - f) droga o symbolu **1KDL** - od 12,8 m do 13,4 m,
  - g) droga o symbolu **2KDL** - od 11,0 m do 21,7 m (w granicy opracowania planu),
  - h) drogi o symbolach od **1KDD** do **25KDD** - od 5,0 m do 15,3 m.

§ 23. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KR** do **21KR**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokości terenów w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 11,6 m.

§ 24. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KPP** do **6KPP**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszej;
- 2) ustala się szerokości terenów w liniach rozgraniczających od 2,6 m do 6,1 m (w granicy opracowania planu).

§ 25. Wyznacza się teren o symbolu **1KP**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1IGS**, **1IWP** i **1IKP**, dla których ustala się klasę przeznaczenia:

- 1) teren o symbolu **1IGS** - teren stacji gazowej;
- 2) teren o symbolu **1IWP** - teren pompowni wody;
- 3) teren o symbolu **1IKP** - teren pompowni ścieków.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1RNR** do **9RNR** i oraz **1RNL** i **2RNL**, dla których ustala się klasę przeznaczenia:

- 1) tereny o symbolach od **1RNR** do **9RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw,
- 2) tereny o symbolach **1RNL** i **2RNL** - teren łąk i pastwisk;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zabrania się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 28. Wyznacza się tereny o symbolach od **1RN-WS** do **3RN-WS**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zabrania się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

§ 29. Wyznacza się tereny o symbolach od **1WS** do **6WS**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zabrania się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

§ 30. Wyznacza się tereny o symbolach od **1L** do **30L** oraz od **33L** do **40L**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren lasu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych w ramach dróg dojazdowych do gruntów leśnych i dojazdów do nieruchomości istniejących przy tych drogach;

3) na terenach o symbolach **5L, 9L, 11L, 13L, 15L, 19L, 21L, 22L i 28L** nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;

4) na terenach o symbolach **9L i 33L** nakazuje się zachowanie źródeł wody mineralnej.

**§ 31.** Wyznacza się tereny o symbolach od **1ZN** do **17ZN**, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni naturalnej;

2) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;

3) dopuszcza się retencję wód;

4) na terenach o symbolach od **1ZN** do **14ZN** i **17ZN** dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej;

5) na terenach o symbolach **15ZN** i **16ZN** nakazuje się zachowanie siedlisk górskich łąk konietlicowych i zabrania się ich zaorywania i wprowadzania upraw polowych, rolnych, sadowniczych i ogrodniczych.

**§ 32.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1ZP** do **9ZP**, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń parkowych i rekreacyjnych oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - w związku z ust. 1 pkt 3 nie ustala się,

b) budowle - 6,0 m.

**Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów  
podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,  
a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie  
krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 33.** 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone w części graficznej planu tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) tereny położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła” oraz w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Goduła (Beskid Śląski)”;

2) tereny położone w obszarze Natura 2000 „Beskid Śląski”;

3) tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny;

4) tereny położone w granicach krajobrazu priorytetowego:

a) „Ustroń” (kod krajobrazu: 24-513.45-012),

b) „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001);

5) tereny położone w granicach złoża wód leczniczych „Ustroń” (ID Midas 7940);

6) tereny położone w granicach obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;

7) tereny położone w granicach strefy „B” i strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;

8) tereny położone w granicach strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;

9) tereny położone w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;

10) tereny położone w granicach osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych.

2. W związku z występowaniem terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące sposoby ich zagospodarowania i ochrony:
- 1) w zagospodarowaniu terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 należy uwzględnić konieczność ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
  - 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski”;
  - 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny;
  - 4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  - 5) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących Prawa geologicznego i górniczego, oraz uwzględnienie możliwości zagospodarowania terenów ustalonych w planie;
  - 6) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7 obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 i ust. 3 Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
  - 7) na terenach położonych w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 8 ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
  - 8) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 9 obowiązują przepisy szczególne dotyczące zagrożeń powodziowych, w tym zakaz lokalizacji nowych budynków;
  - 9) w granicach osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych wymienionych w ust. 1 pkt 10 ustala się:
    - a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
    - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
    - c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych umożliwiając ich spływ poza zagrożony obszar i teren,
    - d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt,
    - e) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub studnią chłonną,
    - f) lokalizacja zabudowy podlega ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich,
    - g) nakaz uwzględniania występujących skomplikowanych warunków gruntowych.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad  
oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 34. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) na terenach o symbolach **MN, MNW, 1MNW-ZN, MW i 1UL** - 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach o symbolach **MN-UT, MNW-U i 1UT** - 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) na terenach o symbolach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - 20,0 m,
  - b) na terenach o symbolach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b - 40,0 m,
  - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej drogi 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°.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 35.** Dla systemu komunikacji ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDZ**, **2KDZ**, **4KDZ** i **5KDZ**,
  - b) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących dróg do parametrów klas ustalonych w planie,
  - c) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m;
- 2) w zakresie parkowania samochodów:
  - a) konieczność zapewnienia w ramach parkingów miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
    - 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
    - 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,
    - 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc,
  - b) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów o symbolach **L**;
- 4) w zakresie komunikacji pieszej możliwość realizacji urządzeń związanych z ruchem pieszym na terenach o symbolach od **1KPP** do **6KPP** oraz na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy i komunikacji drogowej.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez:
  - a) regulację przepływów i strefowanie ciśnienia w sieci,
  - b) budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom, za wyjątkiem terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - c) przebudowę istniejącej sieci;
- 2) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych winien być realizowany zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną, należy istniejącą sieć przenieść zachowując jej tranzytową funkcję;
- 4) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków,

budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się:

- a) realizację nowych sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
- b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć i sieci obsługujących miasto;
- 2) zapewnienie przepływów i strefowania ciśnienia wody poprzez powiązanie sieci ze zbiornikami wody, w tym ze zbiornikiem położonym na terenie o symbolu **IIWP**;
- 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się pobór wody ze studni;
- 5) w części graficznej planu wskazano informacyjnie granice proponowanej w dokumentacji hydrogeologicznej z 2016 r. strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla otworów od S-1 do S-2 zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię położoną poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 9 do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ich w szczelnych zbiornikach z okresowym ich opróżnianiem i wywozem zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wykorzystanych wód leczniczych i włączanie ich do górotworu zgodnie z wydaną koncesją na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **IIKP**.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi ziemi do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej lub do wód,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej do ziemi lub do wód,
- c) wody z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, których parametry przekraczają normy zawarte w przepisach odrębnych winny być podczyszczone przed zrzutem do odbiornika,
- d) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 9 zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

- a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

- b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,
  - c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi i wywozu;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się:
    - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **IIGS**;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) przebudowę istniejącego i zmianę trasy gazociągu wysokiego ciśnienia pokazaną informacyjnie w części graficznej planu,
    - b) lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
  - 3) w części graficznej planu wskazano informacyjnie przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN200 2,5MPa relacji Świętoszówka - Skoczów.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
- 1) z lokalnych ciepłowni poprzez sieć ciepłowniczą;
  - 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) budowę nowych stacji lub wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy,
    - b) wytwarzanie energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu.
9. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł będących mikroinstalacjami dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów o symbolach **L, ZN, WS, RN-WS, RNR** i **RNL** oraz za wyjątkiem budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wymienionych w § 9 ust. 1.
10. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, które nie są mikroinstalacjami:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - a) na budynkach, z wyłączeniem budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wymienionych w § 9 ust. 1,
    - b) niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł na terenach o symbolach **MN, MNW, MNW-U, MN-UT, U, 1UT, UT-RZM**, o mocy zainstalowanej elektrycznej:
      - do 150,0 kW na gruntach rolnych klasy IV,
      - do 1000,0 kW na gruntach innych niż wymienione w pkt 1 lit. b tiret pierwsze i pkt 2 lit. a;
  - 2) zakazuje się lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii na:
    - a) gruntach rolnych klasy I-III ,
    - b) terenach oznaczonych symbolami **L, ZN, WS, RNR** i **RNL**;
  - 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji instalacji wytwarzających energię z energii wiatru,
  - b) lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy, w tym biogazowni rolniczych.
11. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się możliwość dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, Internet, telewizja kablowa.

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych  
służących do określenia opłat**

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

**Ustalenia końcowe**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

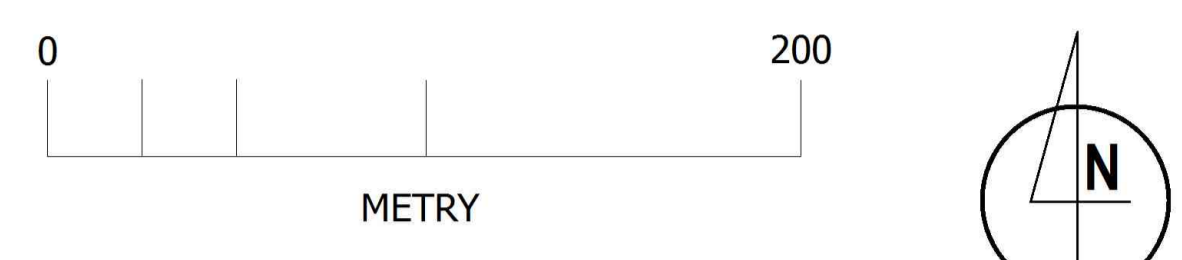
Przewodniczący Rady Miasta

**Michał Kubok**

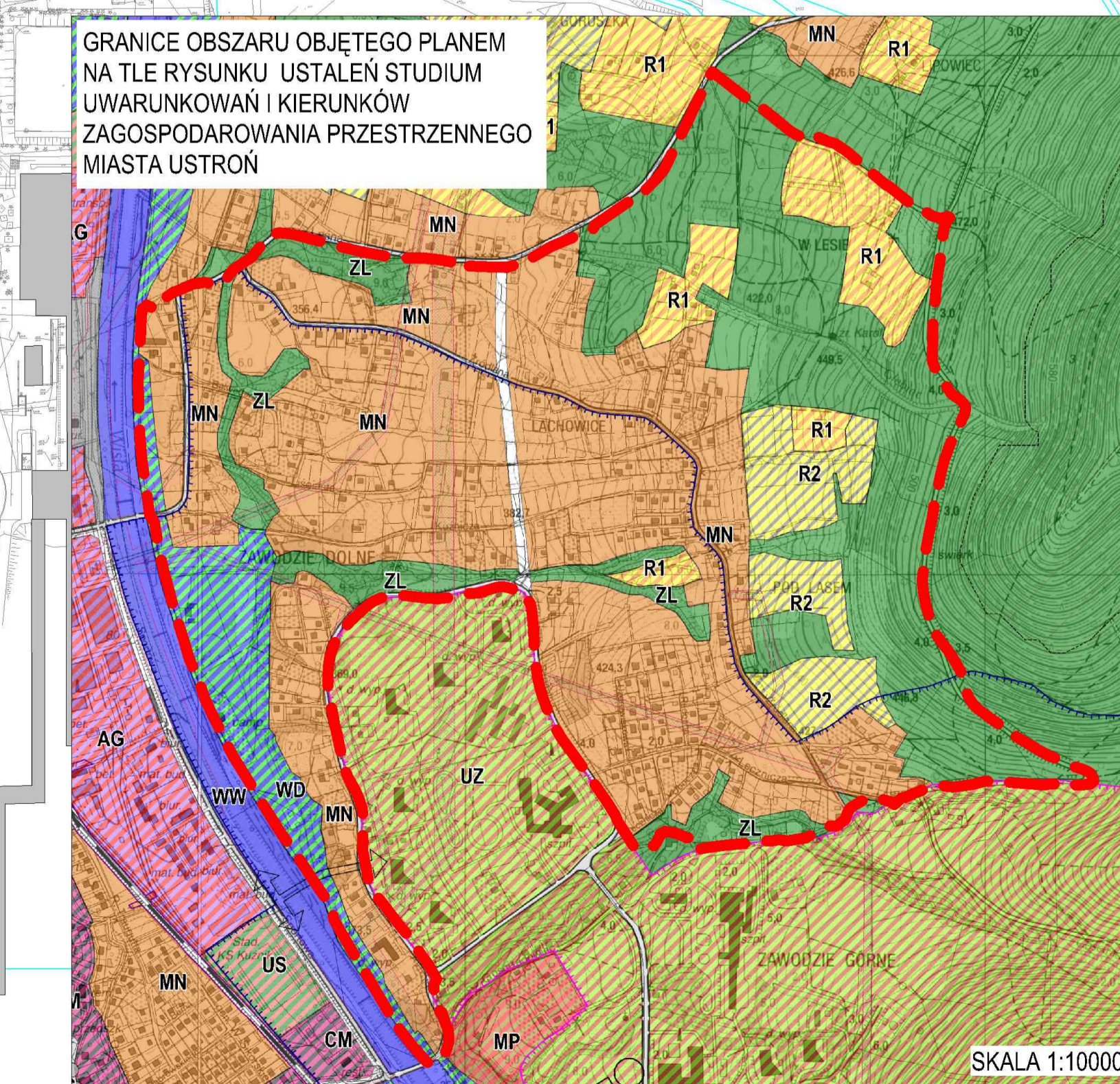
**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONIU ZAWODZIU  
W REJONIE ULIC LEŚNEJ, SZPITALNEJ ORAZ OGRANICZONYM ZACHODNIM ZBOCZEM GÓRY LIPOWSKI  
GRÓŃ, POTOKIEM GOŚCIRADOWIEC I WSCHODNIĄ GRANICĄ RZEKI WISŁY - ETAP 1**

**CZEŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:2000**

**UCHWAŁA NR XXXI/352/2026 RADY MIASTA USTRONŹ Z DNIA 30 KWIEŹNIA 2026 R.**



- USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBIEKTY ZABYTKOWE LUB W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA USTRONŹ
- GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 347 „DOLINA RZĘKI GÓRNA WISŁA”
  - GRANICE LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH LZWP NR 348 „ZBIORNIK WARSTW GODUŁA (BESKID ŚLĄSKI)”
  - GRANICE OBSZARU NATURA 2000 „BESKID ŚLĄSKI”
  - GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO „BESKID ŚLĄSKI”
  - GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO „USTROŃ”
  - GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO „LASY BIELSKO-KONIAKÓW”
  - GRANICE STREFY „B” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „C” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH „USTROŃ” (ID MIDAS 7940)
  - GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO „USTROŃ I”
  - GRANICE TERENU GÓRNICZEGO „USTROŃ I”
  - TERENY OSUWISK NIEAKTYWNYCH
  - TERENY OSUWISK AKTYWNYCH CIĄGŁE
  - GRANICE TERENÓW POŁOŻONYCH W ODLEGŁOŚCI DO 50,0 METRÓW OD STOPY WAŁU PRZECIWPŁODZIWOZOWEGO
  - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWA TORSKIEJ OBEJMUJĄCEJ ZESPÓŁ ZABUDOWY SANATORIUM UZDROWISKOWEJ USTRONŹ ZAWOZIE WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
  - STREFA KONTROLOWANA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- UWAGA:** CAŁOŚĆ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZNAJDUJĘ SIĘ W GRANICACH OTULINY „PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIDU ŚLĄSKIEGO”
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ
  - MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ LUB USŁUG
  - MNW-ZN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ LUB ZIELENI NATURALNEJ
  - MN-UT TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
  - U TEREN USŁUG
  - UL TEREN USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
  - UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
  - UT-RZM TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - UT-ZP TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
  - KZD TEREN DROGI ZBIORCZEJ
  - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
  - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
  - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
  - KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
  - KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
  - IGS TEREN STACJI GAZOWEJ
  - IWP TEREN POMPOWNI WODY
  - IKP TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
  - RNR TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
  - RNL TEREN ŁĄK I PASTWISK
  - RNWS TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ŚRODŁADOWYCH
  - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁADOWYCH
  - L TEREN LASU
  - ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- LOKALIZACJA ŹRÓDŁA „KAROLA 1”, ŹRÓDŁA ŻELAZISTE
  - LOKALIZACJA DRZEWA O CHARAKTERZE POMNIKOWYM
  - ISTNIEJĄCY TRANZYTOWY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200, 2,5MPA RELACJI ŚWIĘTOSZÓWKA - SKOCCÓW
  - ORIENTACYJNA ZMIANA TRASY I PRZEBUDOWY ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - GRANICA PROPOWNIANEJ STREFY OCHRONY POŚRODNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ DLA OTWORÓW OD S-1 DO S-6
  - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
  - GRANICE NIEMUCHOŚCI
  - NAZWY ULIC
- SKALA 1:10000**



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA TLE RYSUNKU USTALEN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRONŹ**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
  - GRANICE STREFY „C” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „B” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „A” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „D” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „E” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „F” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „G” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „H” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „I” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „J” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „K” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „L” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „M” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „N” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „O” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „P” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „Q” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „R” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „S” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „T” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „U” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „V” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „W” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „X” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „Y” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICE STREFY „Z” OCHRONY UZDROWISKOWEJ

## Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

L.P.	NR UWAGI	DATA WPLYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIA RADY MIASTA USTROŃ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu od 30 maja 2025 r. do 1 lipca 2025 r., zbieranie uwag do 16 lipca 2025 r.								
1.	1	23.06.2025 r.	Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie działek w całości na cele mieszkaniowe jednorodzinne i zwiększenie zasięgu jednostki strukturalnej 54MN w kierunku wschodnim stosownie do wydanych w ubiegłych latach decyzji o warunkach zabudowy nr WZ-27/2021 i WZ-28/2021 – kopie w/w decyzji załączono do uwagi.	5459, 5460	Teren o symbolu 54MN, 2RNL, 3RN-WS			Uwaga nie została uwzględniona. Przeznaczenie działek w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu MN) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla działek ustalono przeznaczenie o symbolu ZL - obszary lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A” Ochrony uzdrowiskowej oraz przeznaczenie o symbolu R2 –obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście. W przeznaczeniach tych nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	5/1	30.06.2025 r.	Składająca uwagę wnosi o doprecyzowanie w jednostce planu oznaczonej jako MN-UT możliwości lokowania usług w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwalającymi na prowadzenie działalności innej niż turystyka np. małego salonu fryzjerskiego, biur i innych usług, dopuszczenie możliwości posadowienia nowych budynków jednorodzinnych i pensjonatów w zabudowie bliźniaczej oraz pozostawienie obecnie przyjętych wskaźników urbanistycznych – wysokości zabudowy, intensywności i powierzchni zabudowy.	3885/20	Teren o symbolu 6MN-UT			Uwaga została uwzględniona częściowo.  W ramach klasy przeznaczenia MN-UT dopuszczono lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych oraz budynkach usług turystyki (usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii oraz usługi biurowe i administracji), o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej. Pozostawiono wskaźniki urbanistyczne bez zmian.
3.	5/2	30.06.2025 r.	Treść uwagi j.w.	3868/7	Teren o symbolu 1U, 9MN-UT, 10MN-UT			Uwaga została uwzględniona częściowo. W ramach klasy przeznaczenia MN-UT dopuszczono lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych oraz budynkach usług turystyki (usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii oraz usługi biurowe i administracji), o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej. Pozostawiono wskaźniki urbanistyczne bez zmian.
4.	5/3	30.06.2025 r.	Treść uwagi j.w.	3957/1	Teren o symbolu 7L, 1ZP, 8MN-UT			Uwaga została uwzględniona częściowo. W ramach klasy przeznaczenia MN-UT dopuszczono lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych oraz budynkach usług turystyki (usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii oraz usługi biurowe i administracji), o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej. Pozostawiono wskaźniki urbanistyczne bez zmian.
5.	6	30.06.2025 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę lokalizacji przeznaczenia drogowego na działce tak by przeznaczenie to obejmowało obecnie istniejącą i użytkowaną drogę gruntową utwardzoną kamieniem, w treści uwagi zawarto obszerne uzasadnienie wraz z załącznikami graficznymi. Uwagę podpisało osiem osób.	3874/12	Teren o symbolu 35MN, 3KDD			Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono przebieg drogi bez zmian.  ----- Na Komisji Rady Miasta Ustroń w dniu 25 września 2025 r. podjęto decyzję o uwzględnieniu uwagi poprzez zmianę przeznaczenia przebiegu drogi zgodnie z treścią uwagi.
6.	7	3.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskują o uwzględnienie w projekcie planu zapisu umożliwiającego realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, w treści uwagi wpisano proponowane wskaźniki i parametry w/w zabudowy.	4940/1, 3508/1	Teren o symbolu 38MNV, 5UT-RZM, 18KR, 9RNR, 8ZN, 25L			Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono w projekcie planu ustalone na działkach ujętych w uwadze przeznaczenia bez zmian. Przeznaczenie północnej, wschodniej lub północno-wschodniej części działki nr 4940/1 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu MN) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla w/w części działki ustalono przeznaczenie o symbolu R2 –obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście.

								W przeznaczeniu tym nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7.	8	4.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskuję o uwzględnienie w projekcie planu zapisu umożliwiającego realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną zgodnie z parametrami przedstawionymi w treści złożonego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 5.09.2025 r., w treści i uwagi wpisano proponowane wskaźniki i parametry w/w zabudowy.	4940/1, 3508/1	Teren o symbolu 38Mnw, 5UT-RZM, 18KR, 9RNR, 8ZN, 25L		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono w projekcie planu ustalone na działkach ujętych w uwadze przeznaczenia bez zmian. Przeznaczenie północnej, wschodniej lub północno-wschodniej części działki nr 4940/1 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu MN) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla w/w części działki ustalono przeznaczenie o symbolu R2 –obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście. W przeznaczeniu tym nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
8.	9	7.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskuję o: - określenie faktycznie istniejącej drogi na działce nr 3968/53 biegnącej wzdłuż działek nr 3968/17, 3968/22 jako teren KR – możliwość zabudowy działki nr 3968/53 powinna nieść za sobą również rozwiązania i zabezpieczenie komunikacyjne - wyznaczenie na działce nr 3968/22 parametrów i wskaźników zabudowy takich jak na obszarach o symbolach 3MN-UT i 4MN-UT, - wyznaczenie łącznika o symbolu KDD ulicy Liściastej z ulicą Kuźniczą wzdłuż istniejącego gazociągu – działki nr 3792/8, 3792/9, - dopisanie w projekcie uchwały w § 9. ust. 1 pkt.6 – numer 104, - dopisanie w projekcie uchwały w § 9. ust.1 – ust. ujęcie wodne „Źródło Karola”.	3968/53, 3968/22	Teren o symbolu 22MN, 9Mnw, 4RNR, 10L, 25L		●	Uwaga została uwzględniona częściowo. 1. Na części działki nr 3968/44, gdzie zlokalizowany jest istniejący dojazd do zabudowanej części działki, wyznaczono teren o symbolu KR – teren komunikacji wewnętrznej. 2. Pozostawiono wskaźniki zabudowy dla działki numer 3968/22 (teren o symbolu 22MN) bez zmian. 3. Nie wyznaczono łącznika o symbolu KDD ulicy Liściastej z ulicą Kuźniczą. 4. Nie dopisano w projekcie planu w § 9 ust. 1 pkt 6 budynku numer 104. Projekt planu w tej formie został pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 5. Dopisano w § 9 ust. 1 pkt 9 „Źródło Karola”.
9.	10	8.07.2025 r.	Składająca uwagę wnosi sprzeciw wobec projektowanego przebiegu drogi gminnej przez działkę, w treści uwagi zawarto obszernie uzasadnienie.	3813/7	Teren o symbolu 3KDZ, 3Mnw-U, 21Mnw		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielanie planowanej drogi bez zmian, ponieważ droga ta stanowi istotny element mający na celu poprawę układu komunikacyjnego tej części miasta. Przebieg w/w drogi jest ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.
10.	11	10.07.2025 r.	Składająca uwagę prosi o przesunięcie linii rozgraniczającej jednostki 55MN w kierunku wschodnim zgodnie z obowiązującym obecnie planem, co umożliwi zwiększenie przestrzeni na wjazd do planowanego budynku ze względu na kąt nachylenia terenu działki. Proponowane przesunięcie w/w linii rozgraniczającej przedstawiono na załączniku graficznym do uwagi.	5422/3	Teren o symbolu 55MN, 26L, 9RNR		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielanie terenu o symbolu 55MN i 26L bez zmian, ponieważ wschodnia część działki, zgodnie z danymi zawartymi w bazie danych EGIB oraz w planie urzędzenia lasu stanowi użytek leśny (Ls).
11.	12	10.07.2025 r.	Składająca uwagę wnioskuję o umożliwienie realizacji baterijnego magazynu energii na części działki wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w czasie zbierania wniosków do planu ogólnego składająca uwagę złożyła ogólny wniosek dotyczący różnych lokalizacji na terenie całego miasta, wymieniona w uwadze działka znajduje się poza obszarem opracowania projektu planu miejscowego.	663/4	-		●	Uwaga nie została uwzględniona. Działka zlokalizowana poza obszarem opracowania projektu planu.
12.	13	11.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskuję o przedłużenie drogi o symbolu 9KDD do ulicy Liściastej (symbol 6KDD), jako szlaku pieszego zgodnie ze stanem faktycznym.	-	Teren o symbolu 9KDD		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielanie drogi o symbolu 9KDD bez zmian. Natomiast zgodnie z § 35 pkt 3 i pkt 4 projektu planu, na wszystkich terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń związanych z ruchem pieszym oraz na wszystkich terenach wyznaczonych w planie (za wyjątkiem terenów o symbolach L), dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg i ścieżek rowerowych.
13.	16	13.07.2025 r.	Składająca uwagę wnioskuję o przeznaczenie całej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej i doprowadzenie zgodności jej przeznaczenia z obowiązującym studium oraz z parametrami zabudowy, jak dla sąsiednich terenów o symbolu 23MN i 25 MN.	3806/19	Teren o symbolu 10Mnw, 1RNL		●	Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono całą działkę do terenu o symbolu 10Mnw zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.
14.	17	14.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskuję o umożliwienie na terenie działek realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	3806/3, 3806/7, 3619/26	Teren o symbolu 10RNL, 10KR		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono w projekcie planu ustalone na działkach ujętych w uwadze przeznaczenia bez zmian. Przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu MN) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla w/w działek ustalono przeznaczenie o symbolu R2 –obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście. W przeznaczeniu tym nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
15.	18	14.07.2025 r.	Składający uwagę proszą o umożliwienie na terenie działki realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującego planu	3856/3	Teren o symbolu 26Mnw		●	Uwaga nie została uwzględniona. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej.

			miejscowego.					
16.	19	14.07.2025 r.	Składający uwagę prosi o umożliwienie na terenie działek realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującego planu miejscowego.	3828/12, 3828/13, 3828/14, 3828/17, 3828/18	Teren o symbolu 5KDD, 6KDD, 37MN, 29MNW, 30MNW		•	Uwaga nie została uwzględniona. Nie dopuszczono możliwości lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej.
17.	21	14.07.2025 r.	Składająca uwagę prosi o zaprojektowanie drogi dojazdowej o symbolu 5KDD poza granicami działki zgodnie ze zdjęciem załączonym do uwagi oraz zmianę trasy istniejącego gazociągu tak by przebiegał w drodze o symbolu 6KDD od strony wschodniej granicy działki 3822/4 lub jak najbliżej krawędzi tej drogi zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.	3822/4, 3820/11	Teren o symbolu 5KDD, 31MN, 36MN, 27MNW		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie drogi o symbolu 5KDD bez zmian. Pozostawiono pokazaną na rysunku planu orientacyjną zmianę trasy i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia bez zmian. Pokazana na rysunku planu w/w trasa przebiegu gazociągu jest jedynie oznaczeniem informacyjnym, dla którego to oznaczenia w projekcie planu nie ma żadnych wiążących ustaleń. W przypadku przebudowy w/w gazociągu, jego rzeczywisty przebieg zostanie ustalony z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań występujących na obszarze jego budowy, których nie sposób ustalić na etapie opracowania planu miejscowego.
18.	22	14.07.2025 r.	Składająca uwagę prosi o zaprojektowanie drogi dojazdowej o symbolu 5KDD poza granicami działki zgodnie ze zdjęciem załączonym do uwagi oraz zmianę trasy istniejącego gazociągu tak by przebiegał w drodze o symbolu 6KDD od strony wschodniej granicy działki 3822/4 lub jak najbliżej krawędzi tej drogi zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.	3822/4, 3820/11	Teren o symbolu 5KDD, 31MN, 36MN, 27MNW		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie drogi o symbolu 5KDD bez zmian. Pozostawiono pokazaną na rysunku planu orientacyjną zmianę trasy i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia bez zmian. Pokazana na rysunku planu w/w trasa przebiegu gazociągu jest jedynie oznaczeniem informacyjnym, dla którego to oznaczenia w projekcie planu nie ma żadnych wiążących ustaleń. W przypadku przebudowy w/w gazociągu, jego rzeczywisty przebieg zostanie ustalony z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań występujących na obszarze jego budowy, których nie sposób ustalić na etapie opracowania planu miejscowego.
19.	23	14.07.2025 r.	Składająca uwagę prosi o zaprojektowanie drogi dojazdowej o symbolu 5KDD poza granicami działki zgodnie ze zdjęciem załączonym do uwagi oraz zmianę trasy istniejącego gazociągu tak by przebiegał w drodze o symbolu 6KDD od strony wschodniej granicy działki 3822/3 lub jak najbliżej krawędzi tej drogi zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.	3822/3, 3820/11	Teren o symbolu 5KDD, 36MN, 27MNW		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie drogi o symbolu 5KDD w projekcie planu bez zmian. Pozostawiono pokazaną na rysunku planu orientacyjną zmianę trasy i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia bez zmian. Pokazana na rysunku planu w/w trasa przebiegu gazociągu jest jedynie oznaczeniem informacyjnym, dla którego to oznaczenia w projekcie planu nie ma żadnych wiążących ustaleń. W przypadku przebudowy w/w gazociągu, jego rzeczywisty przebieg zostanie ustalony z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań występujących na obszarze jego budowy, których nie sposób ustalić na etapie opracowania planu miejscowego.
20.	24	15.07.2025 r.	Nie sprecyzowano konkretnie intencji uwagi. Wpisano następującą treść uwagi: Składam uwagę w zakresie przeznaczenia części działki nr 3619/1 oraz całej działki nr 3617 na tereny rolnictwa z zakazem budowy lub wód powierzchniowych śródlądowych (jednostka strukturalna projektu planu 3RN-WS). W/w działki funkcjonują jako łąki i pastwiska (jednostka strukturalna planu – RNL). Wnoszę o rozpatrzenie uwagi w planie miejscowym dla obszaru w Ustroniu Zawodziu. Prawdopodobnie chodzi o zmianę przeznaczenia terenu 3RN-WS na tereny RNL.	3619/1, 3617	Teren o symbolu 54MN, 2RNL, 3RN-WS, 25L		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie terenu o symbolu 3RN-WS w projekcie planu bez zmian. Teren o symbolu 3RN-WS wyznaczono w celu umożliwienia w przyszłości budowy zbiornika retencyjnego/przeciwpowodziowego.
21.	26	15.07.2025 r.	W treści uwagi nie podano numerów działek. Składający uwagę stwierdza niezgodność przeznaczenia terenu o symbolu 1RNL z obowiązującym studium, wnioskuje o usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących zakazu wycinki drzew leśnych i parkowych oraz wprowadzenie tych samych zasad dotyczących miejsc postojowych w terenach o symbolu MN i MNW.	-	Teren o symbolu 1RNL		•	Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono zachodnią część terenu ujętego w uwadze do terenu o symbolu 10MNW zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. Pozostawiono zapisy § 7 pkt 2 lit. d dotyczący wyrębu drzew leśnych i parkowych bez zmian. Zapis ten wynika z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1420, 1572). Pozostawiono wskaźnik dotyczący ilości miejsc postojowych dla terenów o symbolach MN i MNW bez zmian.
22.	27	15.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie całej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej i doprowadzenie zgodności jej przeznaczenia z obowiązującym studium oraz z parametrami zabudowy jak dla sąsiednich terenów o symbolu 23MN i 25MN.	3806/19	Teren o symbolu 10MNW, 1RNL		•	Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono całą działkę do terenu o symbolu 10MNW zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.
23.	28	15.07.2025 r.	Składająca uwagę wnioskuje o przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym studium oraz parametrami zabudowy jak dla sąsiednich terenów o symbolu 23MN, 24MN i 25MN.	3806/19, 3619/21, 3619/20, 3806/11	Teren o symbolu 10MNW, 11MNW, 1RNL		•	Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono całą działkę do terenu o symbolu 10MNW i 11MNW zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.
24.	29	15.07.2025 r.	Składająca uwagę wnioskuje o przeznaczenie całej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej i doprowadzenie zgodności jej przeznaczenia z obowiązującym studium oraz z parametrami zabudowy, jak dla sąsiednich terenów o symbolu 23MN i 25MN.	3806/19	Teren o symbolu 10MNW, 1RNL		•	Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono całą działkę do terenu o symbolu 10MNW zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.

25.	30	15.07.2025 r.	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia części działki z terenu oznaczonego symbolem 7ZP (teren zieleni urządzonej) na teren MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), zmianę zapisu dotyczącego maksymalnej wysokości zabudowy na działce z 12,5 metrów do co najmniej 14 metrów oraz zmianę zapisu dotyczącego maksymalnej intensywności zabudowy z 0,6 do wartości co najmniej 1,35 zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy i prawomocnym pozwoleniem na budowę, w treści uwagi zawarto obszernie uzasadnienie.	3456/43	Teren o symbolu 3MW, 7ZP	●	Uwaga nie została uwzględniona. Przeznaczenie działki w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol terenu MW) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla części działki, gdzie w projekcie planu wyznaczono przeznaczenie o symbolu 7ZP – teren zieleni urządzonej, ustalono przeznaczenie o symbolu ZL - obszary lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A” Ochrony uzdrowiskowej. W przeznaczeniu tym nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostawiono w projekcie planu wskaźniki i parametry urbanistyczne bez zmian.
26.	31	15.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskują o: - zmianę funkcji terenu o symbolu 17MN-UT na teren o symbolu 17MW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki - zwiększenie w kierunku zachodnim zasięgu proponowanej jednostki 17MW-UT do granic terenu objętego zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych uzyskaną w procedurze planu z roku 1992 - zwiększenie dopuszczalnej wysokości obiektu do 12,5 metrów wzorem pozostałych jednostek o symbolu MN-UT co pozwoli na częściową nadbudowę obiektu o 1 kondygnację - ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy pozwalających na częściową nadbudowę obiektu o 1 kondygnację oraz nieznaczną rozbudowę od strony południowo – zachodniej w linii istniejącego obiektu. W treści uwagi zawarto obszernie uzasadnienie.	3411/32	Teren o symbolu 6KPP, 6WS, 7WS, 17MN-UT, 32L	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono przeznaczenie działki oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie planu bez zmian, w celu ochrony historycznej bryły, gabarytów, kształtu dachu oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji znajdującego się na działce przedwojennego modernistycznego budynku – willa „Źródło Żelaziste”.
27.	32	16.07.2025 r.	Nie sprecyzowano konkretnie intencji uwagi. Wpisano następującą treść uwagi: Złożone do Burmistrza Miasta Ustroń dnia 18.04.2024 r. i 4.09.2024 r. pisma i kopia dokumentów oraz opinie biegłych Sądu Rejonowego w Cieszynie dotyczących terenu budowy osiedla „Inwestbud” przy ulicy Szpitalnej mówią o uciążliwościach geofizycznych i prawnych. Więcej o w/w terenie w Sądzie rejonowym w Cieszynie w sprawie INS 716/00, 204/06, 701/08, 880/11, 150/15 w sprawie ustanowienia drogi koniecznej (4 warianty).	-	-	●	Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu sporządzono zgodnie z kierunkami ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń m.in. w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Z kolei zgodnie z wydzieleniem ewidencyjnym, działkę nr 3640/7 i część działki nr 3642/11 przeznaczono pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej (symbol terenu KR), stanowiący dojazd do m.in. działki 3642/11 i 3642/3. Plan miejscowy ustala zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, poprzez ustalenie klas przeznaczeń terenów oraz wskaźników urbanistycznych. Natomiast kwestie związane z ustaleniem sposobu dojazdu do działki (służebność drogowa) oraz realizacją budowlaną inwestycji, w tym dotyczącą stosunków wodnych, geofizyki na danym gruncie, nie są regulowane ustaleniami planu miejscowego, tylko innymi przepisami prawa wyższego rzędu. ----- Na Komisji Rady Miasta Ustroń w dniu 25 września 2025 r. podjęto decyzję o częściowym uwzględnieniu uwagi poprzez wykreślenie drogi o symbolu KR.
28.	33	16.07.2025 r.	Składający uwagę proponują zmienić przeznaczenie terenu 3RN-WS poprzez rozszerzenie jednostki 8RNR, stwierdzając, że w związku z sukcesją lasu na tym terenie i jego znacznym spadkiem oraz zagrożeniem osuwiskowym nie powinno się lokalizować w w/w terenie zbiorników wód powierzchniowych.	5460, 5461, 3604/23	Teren o symbolu 54MN, 55MN, 2RNL, 8R, 3RN-WS, 8ZN, 25L, 26L	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie terenu o symbolu 3RN-WS w projekcie planu bez zmian. Teren o symbolu 3RN-WS wyznaczono w celu umożliwienia w przyszłości budowy zbiornika retencyjnego/przeciwpowodziowego.
29.	34	16.07.2025 r.	Składający uwagę wnoszą o utrzymanie dla terenów objętych projektem planu wskaźnika wysokości zabudowy z obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego dwie kondygnacje łącznie z poddaszem i wysokości maksymalnie do 9 metrów.	-	-	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie planu bez zmian.
30.	35	16.07.2025 r.	Składający uwagę wnoszą o dopisanie w § 9.1 projektu planu pkt.10 – ujęcie wodne „Źródło Karola” jako obiektu z 1916 r. – jedną z największych atrakcji turystycznych miasta oraz pkt.11 – obiektów regulacji Potoku Gościradowiec - kaskady o wysokości ponad 2 metrów pochodzące z okresu międzywojennego jako ciekawe dzieło inżynieryjne.	-	-	●	Uwaga została uwzględniona częściowo. Dopisano w § 9 ust. 1 pkt 9 „Źródło Karola”.
31.	36	16.07.2025 r.	Składający uwagę wnioskują o: - zmianę funkcji terenu o symbolu 17MN-UT na teren o symbolu 17MW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki - zwiększenie w kierunku zachodnim zasięgu proponowanej jednostki 17MW-UT do granic terenu objętego zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych uzyskaną w procedurze planu z roku 1992 - zwiększenie dopuszczalnej wysokości obiektu do 12,5 metrów wzorem pozostałych jednostek o symbolu MN-UT co pozwoli na częściową nadbudowę obiektu o 1 kondygnację	3411/32	Teren o symbolu 6KPP, 6WS, 7WS, 17MN-UT, 32L	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono przeznaczenie działki oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie planu bez zmian, w celu ochrony historycznej bryły, gabarytów, kształtu dachu oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji znajdującego się na działce przedwojennego modernistycznego budynku – willa „Źródło Żelaziste”.

			- ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy pozwalających na częściową nadbudowę obiektu o 1 kondygnację oraz nieznaczny rozbudowę od strony południowo – zachodniej w linii istniejącego obiektu.				
32.	37	16.07.2025 r.	Składający uwagę wnosi o: - usunięcie usług turystyki z klasy przeznaczenia terenów obejmujących działki przeznaczone na teren o symbolu 9MN-UT i zmianę na teren o symbolu tylko 9MN - usunięcie usług turystyki z klasy przeznaczenia terenów obejmujących sąsiednie działki przeznaczone na teren o symbolu 10MN-UT i zmianę na teren o symbolu tylko 10MN ze względu na uciążliwy charakter takich usług w terenach sąsiadujących z zabudową jednorodziną - połączenie terenu drogi o symbolu 4KDD z terenem 1KPP i dalej w kierunku terenu drogi 9KDD w celu umożliwienia komunikacji pieszej pomiędzy rejonem ulicy Źródlanej i Szpitalnej.	3874/3, 3874/4	Teren o symbolu 9MN-UT	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie terenów o symbolach 9MN-UT i 10MN-UT w projekcie planu bez zmian. Pozostawiono wydzielenie dróg bez zmian. Zmieniono jedynie przeznaczenie terenu komunikacji pieszej o symbolu 1KPP na teren o symbolu KR – teren drogi wewnętrznej, z uwagi na fakt, że droga ta stanowi jedyny dojazd od działki nr 3828/4. Natomiast zgodnie z § 35 pkt 3 i pkt 4 projektu planu, na wszystkich terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń związanych z ruchem pieszym oraz na wszystkich terenach wyznaczonych w planie (za wyjątkiem terenów o symbolach L), dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg i ścieżek rowerowych.
33.	38	16.07.2025 r.	Nie sprecyzowano konkretnie intencji uwagi. Wpisano następującą treść uwagi: Składam uwagę w zakresie przeznaczenia części działki nr 3619/1 oraz całej działki nr 3617 na tereny rolnictwa z zakazem budowy lub wód powierzchniowych śródlądowych (jednostka strukturalna projektu planu 3RN-WS). W/w działki funkcjonują jako łąki i pastwiska (jednostka strukturalna planu – RNL). Wnioskuje o rozpatrzenie uwagi w planie miejscowym dla obszaru w Ustroniu Zawodziu. Prawdopodobnie chodzi o zmianę przeznaczenia terenu 3RN-WS na tereny RNL.	3619/1, 3617	Teren o symbolu 54MN, 2RNL, 3RN-WS, 25L	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie terenu o symbolu 3RN-WS w projekcie planu bez zmian. Teren o symbolu 3RN-WS wyznaczono w celu umożliwienia w przyszłości budowy zbiornika retencyjnego/przeciwpowodziowego.
34.	40	16.07.2025 r.	Nie sprecyzowano konkretnie intencji uwagi. Wpisano następującą treść uwagi: Składam uwagę w zakresie przeznaczenia części działki nr 3619/1 oraz całej działki nr 3617 na tereny rolnictwa z zakazem budowy lub wód powierzchniowych śródlądowych (jednostka strukturalna projektu planu 3RN-WS). W/w działki funkcjonują jako łąki i pastwiska (jednostka strukturalna planu – RNL). Wnioskuje o rozpatrzenie uwagi w planie miejscowym dla obszaru w Ustroniu Zawodziu. Prawdopodobnie chodzi o zmianę przeznaczenia terenu 3RN-WS na tereny RNL.	3619/1, 3617	Teren o symbolu 54MN, 2RNL, 3RN-WS, 25L	●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wydzielenie terenu o symbolu 3RN-WS w projekcie planu bez zmian. Teren o symbolu 3RN-WS wyznaczono w celu umożliwienia w przyszłości budowy zbiornika retencyjnego/przeciwpowodziowego.
wyłożenie części projektu do publicznego wglądu od 16 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r., zbieranie uwag do 27 lutego 2026 r.							
35.	1	28.01.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuje o ustalenie przeznaczenia działek w sposób nie naruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta tj. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w treści uwagi zawarto obszerne uzasadnienie).	3569/56, 3569/60, 3569/55, 3569/54	2U – teren usług 27L – teren lasów	●	Uwaga nie została uwzględniona. Działki położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu. ----- Na Komisji Rady Miasta Ustroń w dniu 24 kwietnia 2026 r. podjęto decyzję o uwzględnieniu uwagi poprzez zmianę przeznaczenia terenu z usługowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (79MN).
36.	2	11.02.2026 r.	Składający uwagę wnioskuje o umożliwienie realizacji na działkach inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a w szczególności: - przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o symbolu MN, - dopuszczenie możliwości budowy czterech budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy ok. 250 m <sup>2</sup> , - umożliwienie realizacji dwóch kondygnacji naziemnych, - umożliwienie zastosowania dachu płaskiego, jednospadowego, dwuspadowego lub czterospadowego, - dopuszczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni terenu.	3806/3, 3806/7, 3619/26	10KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej 6RNR, 7RNR – teren gruntów ornych oraz upraw 1RNL – teren łąk i pastwisk 24L – teren lasów	●	Uwaga nie została uwzględniona. Działki położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
37.	4	17.02.2026 r.	Do formularza uwagi dołączono 4 następujące załączniki: - projekt zagospodarowania terenu – styczeń 2023 r. - pozwolenie na budowę – 12.01.2024 r. - pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnej – decyzja ostateczna – 4.11.2024 r. - zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych – 7.04.2025 r. Nie sprecyzowano treści uwagi.	3604/16	8RNR – teren gruntów ornych oraz upraw 25L – teren lasów	●	Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określa to art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z

								wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Ponadto zgodnie z art. 65. ust. 1 w/w ustawy, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Oznacza to, że pomimo tego, że w nowym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, w tym przypadku, zgodność ta ma dotyczyć studium. W studium dla działki ustalono przeznaczenie o symbolu ZL - obszary lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej oraz przeznaczenie o symbolu R2 – obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście. W przeznaczeniach tych nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast zgodnie z orzecznictwem sądów, nie mają wpływu na ustalenia projektu planu miejscowego wydane obowiązujące decyzje o pozwoleniu na budowę (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 13 czerwca 2024 r. – sygn. Akt II SA/GL 285/24).
38.	6	19.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję uwzględnienie możliwości wybudowania na działkach również pensjonatu w związku z planami rodzinnymi. Jako uzasadnienie wskazuje lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie pensjonatu „Kaja” i domu sanatoryjnego „Magnolia”.	3640/15, 3640/14, 3640/13, 3640/12, 3640/11	57MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona. Działki położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
39.	7	23.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o nieudzielenie zgody na zabudowę działki budynkami o wysokości 11,5 m oraz przeprowadzenie rzetelnej analizy urbanistycznej obszaru ze względu na niezgodność tak wysokiej zabudowy z jednorodznym charakterem sąsiednich terenów.	3786/1 (3786/10)	4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono w projekcie planu wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy bez zmian.
40.	8	23.02.2026 r.	Składająca uwagę wnosi o wskazanie realnej potrzeby realizacji drogi zaplanowanej na terenie działki oraz przewidywanego terminu jej wykonania, w przypadku utrzymania przeznaczenia terenu pod drogę publiczną wnosi o objęcie nieruchomości wykupem przez gminę Ustroń w celu uniknięcia dalszego wieloletniego zamrożenia działki.	3813/7	20MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 3MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 3KDZ – teren drogi zbiorczej 15KDD – teren drogi dojazdowej		●	Uwaga nie została uwzględniona. Działka położona jest poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
41.	9	26.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o nieudzielenie zgody na zabudowę działki budynkami o wysokości 11,5 m i ustalenie wysokości zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym tj. 1,5 kondygnacji plus poddasze użytkowe.	3786/10	4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono w projekcie planu wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy bez zmian.
42.	10/1	27.02.2026 r.	Złożono uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Składająca uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki w pasie o szerokości 50-60 m wzdłuż granic działek nr 3642/8 i 3642/10 od strony wschodniej wyłącznie na teren zieleni naturalnej o symbolu ZN, ponieważ istnieje ryzyko następujących zagrożeń środowiskowych: -zatrucia i zanieczyszczenia wody pitnej w czynnej studni znajdującej się na działce nr 3642/10 jako jedyne źródła wody pitnej dla gospodarstwa domowego, -zniszczenia naturalnych zielonych terenów przez prace budowlane w bliskim sąsiedztwie działki nr 3642/10, która jest siedliskiem ptaków i zwierząt, -uszkodzenia roślinności poprzez uszkodzenie cieków wody gruntowej żelazistej, -osuwania się mas ziemnych, -zalewania terenów wodą opadową z wysokiej stromej skarpy od strony wschodniej w dół działki nr 3642/11, -przerwania tras swobodnego, systematycznego, codziennego przejścia stada jeleni i saren.	3642/11	57MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MNW-ZN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej 6ZN – teren zieleni naturalnej		●	Uwaga nie została uwzględniona w prognozie oddziaływania na środowisko. W projekcie planu miejscowego pozostawiono przeznaczenie działki nr 3642/11 w projekcie planu miejscowego bez zmian jako realizację polityki przestrzennej gminy określonej w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. Dla działki ustalono wskaźniki urbanistyczne, które nie pozwalają na intensywną zabudowę tj. - wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,2 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.
43.	10/2	27.02.2026 r.	Złożono uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Złożono uwagę o treści jak dla uwagi 10/1, w której odniesiono się również do terenu działki nr 3786/10 oznaczonej jako teren 4MW – zabudowa wielorodzinna i stwierdzono, że na tym terenie powinna być usytuowana wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.	3786/10	4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		●	Uwaga nie została uwzględniona w prognozie oddziaływania na środowisko. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce nr 3786/10 dopuszczona jest na podstawie ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego tj. uchwała nr XL/326/97 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 1997 r. W związku z powyższym, aby nie narazić miasta na konieczność wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, pozostawiono w projekcie planu możliwość

44.	10/3	27.02.2026 r.	Złożono uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Złożono uwagę o treści jak dla uwagi 10/1, w której odniesiono się również do terenu o symbolu 57MN i stwierdzono, że na tym terenie powinna być usytuowana wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	-	57MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	•	lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  Uwaga nie została uwzględniona. Teren położony jest poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
45.	11/1	27.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek na tereny o symbolu MNW, stwierdza, że wnioskowany teren jest od zawsze przeznaczony dla zabudowy wolnostojącej o symbolu MNW a nie na tereny o symbolu MN z zabudową bliźniaczą lub szeregową	3640/5, 3640/6, 3670/7, 3640/11, 3640/13, 3640/14, 3640/15, 3642/5, 3642/6, 3642/7, 3642/8, 3642/10	57MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6ZN – teren zieleni naturalnej	•	Uwaga nie została uwzględniona. Działki położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
46.	11/2	27.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 12MN-UT na tereny o symbolu MNW z zabudową wolnostojącą.	3643/6, 3795/4, 3795/6, 3795/8	53MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12MN-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki 12KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej 6ZN – teren zieleni naturalnej	•	Uwaga nie została uwzględniona. Działki położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
47.	11/3	27.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 52MN na tereny o symbolu MNW z zabudową wolnostojącą.	-	52MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	•	Uwaga nie została uwzględniona. Teren położony jest poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.
48.	11/4	27.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 4MW na tereny o symbolu MNW z zabudową wolnostojącą.	-	4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	•	Uwaga nie została uwzględniona. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach terenu o symbolu 4MW dopuszczona jest na podstawie ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego tj. uchwała nr XL/326/97 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 1997 r. W związku z powyższym, aby nie narazić miasta na konieczność wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, pozostawiono w projekcie planu możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
49.	11/5	27.02.2026 r.	Składająca uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia części obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MNW-ZN w pasie o szerokości ok. 50 m wzdłuż granicy działek 3642/8 i 3642/10 wyłącznie na teren zieleni naturalnej o symbolu ZN z uwagi na ryzyko zagrożeń środowiskowych zawartych w uwadze nr 10/1 (w treści uwagi zawarto obszernie uzasadnienie).	-	1MNW-ZN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej	•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono przeznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu o symbolu 1MNW-ZN bez zmian, jako realizację polityki przestrzennej gminy określonej w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. Dla terenu o symbolu 1MNW-ZN ustalono wskaźniki urbanistyczne, które nie pozwalają na intensywną zabudowę tj. - wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,2 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.
50.	12	27.02.2026 r.	Składający uwagę wnioskują o: - maksymalną ochronę terenów zielonych znajdujących się w otulinie uzdrowskiej części Ustronia, - maksymalne ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu 0,2 przy dużej komasacji terenu powyżej 0,15 ha do 0,25 wskaźnika intensywności poniżej tej wielkości nieruchomości w celu zachowania charakteru środowiska naturalnego i ochrony otuliny uzdrowskiej, - obowiązkowe wytyczenie co najmniej drugiej drogi dojazdowej do planowanego kompleksu działek objętych terenem o symbolu 57MN oraz terenem o symbolu 1MNW-ZN z uwagi na fakt, że obecna droga wewnętrzna jest całkowicie niewystarczająca, - wprowadzenie zapisu o ochronie starodrzewia oraz istniejącej polany na terenie objętym planem. Składający uwagę wyrażają również obawy co do intensywnych zabiegów zmierzających do dokonania totalnej zmiany aktualnych zapisów umożliwiających od 50 do 70 % zmianę użytkowania z	-	Cały obszar opracowania planu miejscowego	•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono generalny układ przeznaczeń terenów oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w projekcie planu bez zmian, jako realizację polityki przestrzennej miasta określonej w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. Odnosnie wytyczenia drogi/dróg dojazdowych do kompleksu działek przeznaczonych pod teren o symbolu 57MN i 1MNW-ZN - to zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego tj. § 2 ust. 1 pkt 3, § 5 ust. 3 pkt 3 i § 35 pkt 1 lit. c realizacja dojazdów do działek budowlanych możliwa jest w ramach wszystkich terenów przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy. W/w zapisy oznaczają, że ustalenie ostatecznego dostępu działki/działek do drogi publicznej będzie określone dopiero na etapie uzyskiwania przez inwestora pozwolenia na budowę.

			terenów rolniczych i łąk na tereny budowlane mieszkalne oraz wskazuje na bliskość terenu opracowania planu ze strefą „A” ochrony konserwatorskiej, która ma fundamentalne znaczenie prawne przy ochronie działalności leczniczej przed negatywnym oddziaływaniem na otoczenie ( w treści uwagi zawarto obszernie uzasadnienie).				
51.	13	02.03.2026 r. (26.02.2026 r. nadano pocztą)	<p>Składający uwagę wnioskuję o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie zbiornika przeciwpowodziowego zaplanowanego na terenie działek nr 5460 i nr 5461,</li> <li>- zmianę klasy przeznaczenia terenu działki nr 5459 z terenów o symbolu 2RNL i 7ZN na tereny o symbolu MNW-ZN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej,</li> <li>- zmianę klasy przeznaczenia terenu, działki nr 5460 z terenów o symbolu ZN i 3RN-WS na tereny o symbolu MNW-ZN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej.</li> </ul> <p>Dodatkowo składający uwagę informuje, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaplanowany zbiornik przeciwpowodziowy nie służy przewidzianej dla niego funkcji, ponieważ ma zostać zlokalizowany na zboczu góry Lipowski Groń w sąsiedztwie dwóch wyschniętych strumieni, a więc jest w sprzeczności z zasadą proporcjonalności wyrażoną w art.8 § 1 k.p.a.</li> <li>- przedmiotowy plan pomija fakt, że na terenie działek nr 5459 i 5460 wydano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego i tym samym wskazany akt sprzeczny jest z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu przestrzennym,</li> <li>- dla wnioskowanego terenu wydano negatywną decyzję WZ-158/2020 jednak odnosząca się do warunku wskazanego w art.61 ust.1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zaś do przeznaczenia terenu,</li> </ul> <p>Ponadto składający uwagę stawia następujące pytania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dlaczego na terenie działek nr 5460 i 5461 zaplanowano zbiornik przeciwpowodziowy, jeżeli praktyka (stany powodziowe w powiecie cieszyńskim we wrześniu 2024 r.) wykazała, że przedmiotowy teren nie jest dotknięty zagrożeniem powodziowym?</li> <li>- skąd przekonanie, że planowany zbiornik kiedykolwiek się zapełni i w jaki sposób spełni swoją rolę?</li> <li>- dlaczego klasa przeznaczenia przedmiotowego terenu nie uwzględnia decyzji Burmistrza Miasta Ustroń nr WZ-27/2021 – WZ-28/2021?</li> </ul>	5459, 5460, 5461	2RNL - teren łąk i pastwisk 3RN-WS - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych 7ZN - teren zieleni naturalnej		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>1.Uwaga została błędnie opisana w „piśmie dotyczącym aktu planowania przestrzennego” tj. w treści zaznaczono, że dotyczy planu ogólnego, a nie planu miejscowego, natomiast opisane w uwadze zagadnienia dotyczą planu miejscowego, stąd została dopisana do niniejszego wykazu uwag.</p> <p>2.Działka nr 5460, wschodnia część działki nr 5459 i działka nr 5461 (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu w zachodniej części) położone są poza obszarem objętym wyłożeniem części projektu planu do publicznego wglądu.</p> <p>3.Część zachodnia działki nr 5459 i niewielki zachodni fragment działki nr 5461 położone są w granicach wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.</p> <p>Natomiast zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Określa to art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Ponadto zgodnie z art. 65. ust. 1 w/w ustawy, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Oznacza to, że pomimo tego, że w nowym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, w tym przypadku, zgodność ta ma dotyczyć studium.</p> <p>W studium dla przedmiotowych działek ustalono przeznaczenie o symbolu ZL - obszary lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej oraz przeznaczenie o symbolu R2 – obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście.</p> <p>W przeznaczeniach tych nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Natomiast zgodnie z orzecznictwem sądów, nie mają wpływu na ustalenia projektu planu miejscowego wydane obowiązujące decyzje o pozwoleniu na budowę (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 13 czerwca 2024 r. – sygn. Akt II SA/GL 285/24).</p>

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/352/2026

Rady Miasta Ustroń

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

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

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Analizę wpływu na finanse publiczne w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły”) o sposobie realizacji, zapisanych w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDZ i KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi lub fragmenty dróg publicznych, w związku z czym wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych z ich realizacją. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w mieście.
2. Miasto może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 i ust 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 ust. 1 i ust. 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
  - 1) środków budżetu miasta;
  - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
  - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/352/2026

Rady Miasta Ustroń

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

## Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 164,1 ha jako etap 1 planu miejscowego sporządzony na podstawie uchwały Nr XLI/602/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły, z którego został wyłączony obszar po uwzględnieniu przez Burmistrza Miasta Ustroń uwagi złożonej do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Obszar wyłączony dotyczy terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego „willa - Źródło Żelaziste”.

Na części obszaru w centralnym rejonie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych w planie ogólnym Ustronia symbolami E12AUC, E-2MN i E-3MW przyjęty uchwałą Nr XL/326/97 Rady Miejskiej Uzdrawiska Ustroń.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje 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. i częściowo zmienione uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

Zgodnie z studium przeważająca część obszaru objętego planem jest obszarem polityki przestrzennej „MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności”.

Wschodnią część terenów objętych planem zaliczono do obszarów rolnych z zabudową (R1), obszarów rolnych (R2) i obszarów lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarach R1 w studium dopuszczono zabudowę zagrodową i agroturystyczną, a na obszarach R2 możliwość lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście.

W projekcie planu w dwóch rejonach w północno-wschodnim obszarze uwzględniono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach zdefiniowanej w studium „zabudowy uzupełniającej” na obszarach R1 - „rolnych z zabudową”.

Taka możliwość wynika z zapisów studium na str. 25 (ustalenie I.2) oraz definicji zabudowy uzupełniającej (str. 12 ustaleń studium).

Zabudowa uzupełniająca to budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ustalonych w studium obszarach R1 w plombach i lukach budowlanych, oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta.

W ramach obszaru MN w studium dopuszczono zabudowę mieszkaniową niską, (maksymalna wysokość 12,0 m i 3 kondygnacje), zabudowę uzupełniającą oraz obiekty usługowe w zabudowie niskiej i tereny usługowe.

W zgodności z studium w projekcie planu ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący głównie istniejącą zabudowę jednorodzinną z obiektami i funkcjami towarzyszącymi,
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obejmujący tereny, na których będzie lokalizowana nowa zabudowa tego typu,
- MW - teren zabudowy wielorodzinnej obejmujący enklawy tej klasy przeznaczenia terenów,
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług ,
- MNW-ZN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej obejmujący teren pomiędzy ul. Szpitalną i Źródlaną w przy apartamentach „Kaja”;
- MN-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki - to teren na którym przewiduje się lokalizację pensjonatów jako funkcji wyłącznej lub powiązanej z funkcją mieszkaniową jednorodziną lub jako wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna,
- U - teren dla lokalizacji usług,

- UL - teren usług rzemieślniczych obejmujący istniejący zakład rzemieślniczy;
- UT - teren usług turystyki tj. istniejący hotel i tereny dla lokalizacji nowych obiektów usług turystyki,
- UT-ZP - teren usług turystyki lub zieleni urządzonej - to tereny campingu przy prawym brzegu Wisły,
- UT-RZM - teren usług turystyki, jako funkcji agroturystycznej lub zabudowy zagrodowej obejmujący istniejące zespoły tego typu zabudowy.
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, w tym RNR tereny gruntów ornych oraz upraw i RNL teren łąk i pastwisk,
- RN-WS - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren wód powierzchniowych śródlądowych, jako teren z możliwością budowy i zachowania stawów i zbiorników retencyjnych,
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych jako wydzielenia istniejących potoków i cieków wodnych,
- L - teren lasu obejmujący powierzchnie istniejących gruntów leśnych, w tym wydzielone tereny leśne, na których będzie nakaz zachowania istniejących cieków wodnych,
- ZN - teren zieleni naturalnej, w tym zieleni na skarpie przy prawym brzegu Wisły, jako tereny wyłączone z możliwości zabudowy tworzące środowisko przyrodnicze obszaru,
- ZP - teren zieleni urządzonej jako teren zieleni parkowej przy zabudowie pensjonatowej oraz w ramach terenów publicznych,
- KD - teren komunikacji drogowej publicznej, który podzielony będzie na tereny KDZ - dróg zbiorczych, KDL - dróg lokalnych i KDD - dróg dojazdowych,
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- I - teren infrastruktury z podziałem na IGS - teren stacji gazu, IWP - teren wodociągów i IKP - teren kanalizacji,
- KPP - teren komunikacji pieszej, jako wydzielone odcinki ciągów pieszych, spacerowych (Gościradowiec) i placu przestrzeni publicznej w narożniku ulic Źródlanej i Lecznicej.

Przed sporządzeniem projektu planu opracowano koncepcję planu opartą na następujących założeniach:

- rozwój zabudowy na obszarze ograniczonym ulicą Źródlaną, dobrze już obecnie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, będzie rozwojem miasta „do wewnątrz”, a nie niekorzystnym dalszym „rozlewaniem” i rozpraszaniem się zabudowy na terenach o funkcji przyrodniczej,
- w związku z położeniem obszaru objętego planem w sąsiedztwie zakładów leczniczych Uzdrowiska Ustroń i pełnieniem przez Ustroń funkcji turystyczno-sportowych w ramach planowanej zabudowy należy umożliwić lokalizację pensjonatów i pokoi gościnnych,
- wymagane jest uczyelnienie układu drogowego poprzez zwiększenie powiązań centralnej części zespołu w kierunku południowym i zachodnim do centrum miasta,
- ograniczenie ingerencji w istniejące wydzielenie ulicy Źródlanej, Liściastej i Kuźniczej oraz innych ulic dojazdowych poprzez ustanowienie ciągów pieszo-jezdnych jako przestrzeni współdzielonej przez pieszych, rowerzystów i samochody,
- lokalizacja nowej zabudowy o niskiej intensywności z dużym udziałem zieleni, oraz wykluczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- wskazanie terenów z możliwością zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem pokoi gościnnych jako uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej,
- zachowanie kompleksów i enklaw leśnych, cieków fizjograficznych oraz terenów rolnych we wschodniej części obszaru i wyłączenie ich z możliwości zabudowy kubaturowej,
- uwzględnienie wartości kulturowych i przyrodniczych obszaru,
- uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym w zakresie niepowodującym obniżenia wartości tych nieruchomości.

Koncepcja planu zbudowana jest na zaplanowanym układzie drogowym zespołu opartym na czworoboku ulic publicznych tworzonych przez:

- od północy - odcinek ulicy Źródlanej,
- od zachodu - projektowaną drogą łączącą ulicę Źródlaną i Szpitalną skorelowaną z planowaną zmianą trasy i przebudową gazociągu wysokoprężnego,
- od południa istniejący odcinek ulicy Szpitalnej,
- od wschodu projektowaną drogą łączącą ulicę Źródlaną i Szpitalną, której odcinki wykupione już zostały przez Miasto Ustroń.

Z tak zaplanowanym czworobokiem ulic łączą się pozostałe ulice i ciągi pieszo-jezdne wyprowadzające ruch kołowy w kierunku zachodnim oraz południowym (poprzez ulicę Leczniczą).

Układ dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych uzupełniony jest drogami wewnętrznymi.

Ciągiem pieszo-jezdnym w rozumieniu projektu planu jest teren komunikacji drogowej publicznej wydzielony pasem drogowym, w którym powierzchnia współdzielona jest przez pieszych, rowerzystów i samochody.

W ramach obszaru objętego planem zaplanowana jest zmiana trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego na odcinku od ulicy Szpitalnej do ulicy Leśnej. Przebudowa tego gazociągu wiązała się będzie z zdecydowanym obniżeniem jego zagrożeń dla otoczenia i zgodnie z normatywem zmianą szerokości strefy kontrolowanej wyłączonej z możliwości zabudowy.

Zadanie to zaprojektowane już zostało w planie realizacyjnym, lecz w niniejszym projekcie planu zaproponowano korekty trasy tego gazociągu, które uwzględniają zaplanowaną opisaną powyżej drogą lokalną łączącą ulicę Szpitalną z ulicą Źródlaną.

Przebudowa gazociągu w zdecydowany sposób zwiększy możliwości zabudowy w tym rejonie, strefa zagrożeń od tego gazociągu zgodnie z normatywem zmniejszy się z szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi gazociągu) do 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu).

Ważnym elementem formalno-prawnym mającym wpływ na projekt planu jest uwzględnienie przeznaczeń planu ustalonych w obowiązującym na części obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1997 roku i dostosowanie ich do klas przeznaczeń obowiązujących w aktualnym rozporządzeniu.

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

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym preferencji geometrii dachów spadzistych;
- 2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
- 3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
  - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu oraz organizację spotkań konsultacyjnych,
  - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
  - c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
  - d) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,
  - e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.
- 4) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:
  - a) ochronę istniejących enklaw leśnych i jarów fizjograficznych,
  - b) ochrony przed zabudową terenów, na których istnieją intensywne zadrzewienia;
- 5) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

- a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,
- b) wskazanie obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

W projekcie planu uwzględniono również następujące istotne elementy środowiska obszaru chronione prawem:

- park krajobrazowy Beskidu Śląskiego wraz z otuliną,
- obszar Natura 2000 Beskid Śląski,
- krajobrazy priorytetowe,
- korytarze ekologiczne,
- osuwiska aktywne ciągle i nieaktywne.

W projekcie planu ustalono również granicę terenu w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, na którym ustalono zakaz zabudowy.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, dla których ustalono ograniczenia wynikające z ustawy uzdrowiskowej.

Projekt rysunku planu sporządzono w skali 1:2000, która zapewnia czytelność rysunku i powiązanie oznaczeń części graficznej i tekstowej rysunku planu. Uzasadnione jest to dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej. Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziału rysunku na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu.

Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr LX/812/2024 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2024 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.