

Projekt

z dnia 19 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONÓW**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu,
w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 3**

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 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 uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica,

**RADA MIASTA USTRONÓW
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 3, 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 Jaszowcu, w rejonie ulic
Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 3**

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „część graficzna planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:1000;
 - 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 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem - etap 3;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) budynek uznany za dobro kultury współczesnej.

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

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

2) położenie całego obszaru objętego planem w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 348 - „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;

b) strefy „B” ochrony uzdrowiskowej,

c) złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”.

4. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią elementy informacyjne.

5. Zastosowany w części graficznej planu symbol opisujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznacza:

1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tej samej klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – rodzaj klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 0,9 ha w zakresie obszaru objętego planem jest trzecim etapem planu dotyczącego obszaru określonego w uchwale Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

1) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię oznaczoną w części graficznej planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) 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;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. W planie nie zawarto określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niżej wymienionych ustaleń, ponieważ nie ma potrzeby ich ustalenia, z uwagi na występujące na obszarze opracowania planu uwarunkowania:

1) zasady kształtowania krajobrazu;

2) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) ustaleń dotyczących szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących przepisów obejmujących następujące paragrafy:

1) przepisy ogólne - § 1 - § 4;

2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - § 5;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 6;

- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 7;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - § 8;
- 6) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - § 9;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 10;
- 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 i § 12;
- 9) ustalenia dotyczące stawek procentowych - § 13;
- 10) ustalenia końcowe - § 14 i § 15.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następującą klasę przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania - **L** - teren lasów.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających na właściwości lecznicze uzdrowiska;
- 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się budynek zlokalizowany przy ul. Turystycznej 7 uznany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobro kultury współczesnej.

2. W związku z ust. 1 ustala się następujące zasady jego ochrony:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących budynków niepowiązanych kubaturowo z zabudową istniejącą;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się zachowanie formy i architektury zewnętrznej budynku, formy dachu, formy architektonicznej elewacji, podziału okien, kolorystyki elewacji i dachu, materiałów wykończeniowych;
- 3) z zastrzeżeniem ust. 3, ust. 4 i § 10 dopuszcza się rozbudowę budynku:
 - a) dla potrzeb usług związanych z pobytem klientów,
 - b) w celu poprawy warunków pobytu klientów oraz podniesieniem standardu budynku,
 - c) w celu wyposażenia go w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Dopuszczenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3 muszą być wprowadzane w sposób zharmonizowany z architekturą budynku i zespołów zabudowy wpisanych do katalogu dóbr kultury współczesnej z poszanowaniem ich wartości kulturowych i architektonicznych oraz w sposób niewyróżniający się, przy czym przy rozbudowie budynku, nakazuje się zachować „gronowy” układ bryły tego budynku.
4. Z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 nakazuje się zachowanie charakteru i wyglądu terenu, w tym jego kształtu i formy, ekologii, naturalnych cech, kolorów i elementów oraz sposobu jaki te elementy łączy.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1L**, dla którego ustala się przeznaczenie - teren lasu.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami Ustawy o lasach;
 - 2) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych w części graficznej planu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z promieni słonecznych, wiatru oraz biomasy.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
- 1) geometria dachów - dachy spadziste;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 36 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym zabudowy;
 - 6) maksymalna wysokość budynków i budowli - 12,0 m;
 - 7) z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;
 - 2) strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenu zakazuje się:
 - a) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50;
 - b) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
 - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej nie 400,0 m²;
 - d) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
 - 3) złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”.
2. Część obszaru, zgodnie z granicą pokazaną w części graficznej planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła”.

3. Obszar w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)” wymaga ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego.
4. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. W związku z występowaniem na obszarze objętym planem budynku wymienionego w § 7 ust. 1 uznanego za dobro kultury współczesnej, jego rozbudowa i przebudowa podlega ograniczeniom konserwatorskim wynikającym z konieczności zachowania i ochrony wartości historycznych.

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

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną (ul. Turystyczna) graniczącą bezpośrednio z wschodnią granicą opracowania planu.

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:

- 1) miejsca do parkowania mogą być realizowane, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 2 lit. a, w formie parkingów naziemnych;
- 2) ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w § 8 ust. 3 pkt 7, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę;
- 3) w ramach ilości miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 3 pkt 7, konieczność zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,
 - d) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) ustala się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
 - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w instalacjach zgodnie z przepisami odrębnymi i niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
 - 2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat

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

Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Podczas przeprowadzonych konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 3 – w wyznaczonym terminie od 10 kwietnia 2026 r. do 14 maja 2026 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....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 o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 3, 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 nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.
2. Miasto nie poniesie wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej), ponieważ koszty realizacji tej infrastruktury będą w całości pokryte przez inwestora w ramach realizowanej inwestycji na przedmiotowej działce.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2026 r.

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 około 0,9 ha i stanowi 3 etap planu miejscowego sporządzonego na podstawie uchwały Rady Miasta Ustroń Nr VIII/107/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

Pierwszy etap tego planu uchwalony został uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXVIII/570/2022 z dnia 26 maja 2022 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 2 czerwca 2022 r. poz. 3785.

Z kolei drugi etap uchwalony został uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXVI/284/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 8 stycznia 2026 r. poz. 141.

Konieczność opracowania niniejszego planu jako trzeciego etapu wynika z Rozstrzygnięcia Nadzorcze Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.4.2926 z dnia 22 stycznia 2026 r. dotyczącego uchwały Nr XXVI/284/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2.

W w/w Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały w części dotyczącej terenu będącego przedmiotem niniejszego trzeciego etapu opracowania, co było związane jedynie z brakiem uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W związku z powyższym ustalenia niniejszego projektu planu stanowiącego etap 3, w stosunku do ustaleń określonych w obowiązującym planie miejscowym (etap 2), różnią się jedynie przeznaczeniem terenu.

Projekt planu poddany był opiniowaniu i uzgadnianiu - etap 1 w okresie lipiec - sierpień 2020 r. oraz etap 2 - w okresie wrzesień 2024 r. - lipiec 2025 r. Projekt uzyskał wtedy wymagane prawem opinie i uzgodnienia, w związku z czym nie ma konieczności powtórzenia etapu opiniowania i uzgodnień dla niniejszego 3 etapu.

Teren objęty planem stanowi własność Lasów Państwowych, na którym zlokalizowany jest istniejący obiekt uznany za dobro kultury współczesnej. Obiekt ten stanowi Regionalny Leśny Ośrodek Edukacji Ekologicznej „Leśnik”. Ośrodek ten prowadzi działalność z zakresu edukacji dotyczącej gospodarki leśnej. Posiada bazę gastronomiczną i noclegową.

Teren, zgodnie z danymi zawartymi w bazie danych EGiB oraz zgodnie z planem urządzenia lasu stanowi grunt leśny (Ls).

Zgodnie z Art. 3 Ustawy o lasach, lasem jest m.in. grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

W związku z powyższym oraz w związku z stanowiskiem Nadleśnictwa Ustroń (Zn. spr.: Z.2210.1.2026.JKD z dnia 17 lutego 2026 r.) w którym określono, że przeznaczenie niniejszego terenu jako terenu lasu, nie narusza zasad prowadzenia gospodarki leśnej ani nie ogranicza możliwości realizacji zadań wynikających z ustawowych obowiązków zarządcy lasów Skarbu Państwa, w projekcie planu teren przeznaczono jako teren leśny (symbol 1L).

Ponadto przez to, że na terenie opracowania znajduje się istniejący obiekt, który dodatkowo stanowi dobro kultury współczesnej, w projekcie planu ustalono zasady jego ochrony oraz wskaźniki urbanistyczne określające zasady jego rozbudowy/modernizacji. W/w ustalenia są tożsame z ustaleniami określonymi dla pozostałych obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej objęte obowiązującym planem miejscowym będącym drugim etapem planu opracowywanego na podstawie uchwały Rady Miasta Ustroń Nr VIII/107/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) 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,

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.

Spełnienie przepisów art. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów,

b) wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska i ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi poprzez zapisy § 6 niniejszej uchwały,

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Konsultacje społeczne prowadzone były w wyznaczonym terminie od 10 kwietnia 2026 r. do 14 maja 2026 r. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.