

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego zorganizowanego w czasie konsultacji społecznych
dotyczących projektu planu ogólnego dla Miasta Ustronia

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych na podstawie art. 8i ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 9 kwietnia 2026 r. w Miejskim Domu Kultury „Prażakówka” w Ustroniu przy ul. Daszyńskiego 28 o godzinie 18.00 zostało zorganizowane spotkanie wraz z prezentacją wyżej wymienionego projektu planu ogólnego.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

P. Paweł Sztefek – Burmistrz Ustronia

Przywitał zebranych i na wstępie poinformował, że w związku z tak dużym zainteresowaniem sporządzanym projektem planu ogólnego - zostanie przedłużony termin konsultacji społecznych i zbierania uwag, a także wyznaczony zostanie dodatkowy termin dyżuru projektanta. Dodał, że szczegółowe informacje na ten temat zostaną podane w najbliższym czasie poprzez Ogłoszenie i Obwieszczenie o wydłużeniu konsultacji społecznych. Stwierdził, że gdyby zostały opracowane plany miejscowe dla całego obszaru miasta – byłoby zdecydowanie łatwiej prowadzić aktualnie politykę przestrzenną. Dodał, że obecna sytuacja jest w dużej mierze konsekwencją wieloletnich zaniedbań w tym zakresie, gdyż planami miejscowymi pokryte jest około 18 % powierzchni miasta.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Poinformował, że po rozmowach z władzami miasta ustalono, że zostanie przedłużony termin konsultacji społecznych i zbierania uwag do 15 maja 2026 r., a także wyznaczony zostanie dodatkowy termin dyżuru projektanta przewidziany wstępnie na 6 maja, który ma rozpocząć się około godziny 13:00. Poinformował również, że w trakcie trwania konsultacji - mieszkańcy mogą składać uwagi do projektu planu ogólnego. Uwagi należy składać na specjalnym formularzu dotyczącym aktu planowania przestrzennego, który jest dostępny na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Wskazał, że formularz można znaleźć w zakładce dotyczącej konsultacji społecznych, a także pobrać w wersji papierowej bezpośrednio w urzędzie i należy go wypełnić czytelnie oraz zalecił dołączenie załącznika graficznego z zaznaczonym obszarem, którego dotyczy uwaga. Poinformował, że na stronie internetowej dostępne są wszystkie materiały dotyczące projektu planu ogólnego, w tym wykaz złożonych wniosków wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, prognoza oddziaływania na środowisko, uzasadnienie projektu w formie opisowej i graficznej oraz projekt uchwały z załącznikiem w formie danych przestrzennych (plik gml). Wyjaśnił, że mieszkańcy mogą pobrać ten plik i przy użyciu bezpłatnej przeglądarki udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapoznać się z projektem planu ogólnego. Poinformował, że po wczytaniu pliku w przeglądarce możliwe jest wyświetlenie projektu planu na tle ortofotomapy lub innych podkładów mapowych, a także przybliżenie interesującego obszaru, sprawdzenie przeznaczenia terenu, w tym strefy planistycznej, w której znajduje się dana działka, oraz sprawdzenie, czy znajduje się ona w obszarze uzupełniania zabudowy. Wyjaśnił, że jest to nowy dokument planistyczny, który – zgodnie z obowiązującymi przepisami – każda gmina powinna sporządzić do końca czerwca bieżącego roku, ponieważ z tym terminem przestaje obowiązywać dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podkreślił jednak, że zastąpienie studium planem ogólnym nie oznacza automatycznego przeniesienia jego ustaleń, gdyż plan ogólny stanowi nowy dokument planistyczny i nie polega na przerysowaniu ani przepisaniu zapisów studium. Dodał również, że trwają prace legislacyjne mające na celu przesunięcie terminu obowiązkowego sporządzenia planów ogólnych – prawdopodobnie do końca sierpnia tego roku. Zwrócił uwagę, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy. Oznacza to, że po uchwaleniu planu ogólnego dla terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi nadal będą wydawane pozwolenia na budowę na podstawie tych planów. Wskazał, że na terenie miasta obowiązuje kilkadziesiąt planów miejscowych (około 32), które obejmują w przybliżeniu 20 % powierzchni miasta i będą obowiązywać do czasu ich ewentualnej zmiany.

Wyjaśnił, że dotychczasowe studium było dokumentem wiążącym wyłącznie przy sporządzaniu planów miejscowych i musiały one być z nim zgodne. Dokument studium nie miał jednak znaczenia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W sytuacji braku planu miejscowego pozwolenie na budowę mogło być wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które nie musiały być zgodne ze studium. Podkreślił, że w nowym systemie planowania przestrzennego sytuacja ta ulega zmianie, dlatego zarówno plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne

z planem ogólnym. Wskazał, że jest to główny cel wprowadzenia planu ogólnego przez ustawodawcę, jako ograniczenie chaotycznej i rozproszonej zabudowy powstającej w wyniku decyzji o warunkach zabudowy oraz większe powiązanie procesów inwestycyjnych z polityką przestrzenną gminy. Poinformował także, że plan ogólny będzie pierwszym dokumentem planistycznym sporządzanym wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument będzie składał się z części normatywnej w formie uchwały, danych przestrzennych, czyli cyfrowego pliku zawierającego ustalenia planu ogólnego oraz z części informacyjnej. Część informacyjna nie będzie podlegała uchwaleniu i będzie obejmowała m.in. uzasadnienie projektu oraz materiały poglądowe. Wyjaśnił również, że podstawowym elementem ustaleń planu ogólnego są strefy planistyczne. Zgodnie z ustawą przewidziano 13 takich stref i obejmują one m.in. strefy zabudowy mieszkaniowej – w tym wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej, a także strefy przeznaczone pod inne funkcje, takie jak usługi, produkcja, produkcja rolnicza czy rekreacja. Wskazał ponadto, że jedyną strefą całkowicie wyłączoną z zabudowy jest strefa otwarta, obejmująca m.in. tereny rolne, lasy, ciek wodne, stawy oraz obszary zieleni. Kolejną kategorią jest strefa komunikacyjna, która obejmuje najważniejsze elementy infrastruktury transportowej, takie jak tereny kolejowe oraz drogi najwyższych kategorii – krajowe, wojewódzkie i powiatowe. Zazaczył przy tym, że drogi gminne oraz drogi wewnętrzne nie są wyodrębniane, jako osobna strefa i znajdują się w obrębie pozostałych stref funkcjonalnych. Wyjaśnił, że w każdej strefie planistycznej określany jest profil funkcjonalny podstawowy, a także profil funkcjonalny dodatkowy. Profil dodatkowy nie jest obowiązkowy i gmina może zdecydować, czy w danej strefie zostanie on zastosowany. Oznacza to, że dana strefa nie jest przypisana do jednego konkretnego przeznaczenia. Na późniejszym etapie planowania tj. przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ) – możliwe jest doprecyzowanie przeznaczenia terenu w ramach dopuszczonych funkcji. Podkreślił, że plan ogólny ma charakter ramowy, natomiast szczegółowe przeznaczenie terenów określone jest dopiero w planach miejscowych. W planie ogólnym określa się cztery podstawowe wskaźniki urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy. Przy sporządzaniu planów miejscowych obowiązkowe są tylko dwa pierwsze wskaźniki: maksymalna intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna. Pozostałe dwa wskaźniki – wysokość zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy – mogą być w planach miejscowych ustalane niezależnie. Natomiast w przypadku decyzji o warunkach zabudowy (WZ) obowiązujące są już wszystkie cztery wskaźniki określone w planie ogólnym. Strefy związane z zabudową mieszkaniową nie mogą być wyznaczane dowolnie, a ich lokalizacja wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 13d ust. 1. Drugim bardzo ważnym elementem planu ogólnego jest tzw. obszar uzupełnienia zabudowy, to teren obejmujący istniejącą zwartą zabudowę, gdzie dopuszcza się powstawanie nowych budynków, jako uzupełnienie istniejącej struktury. Obszar ten pełni trzy główne funkcje: jest priorytetowym miejscem lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych, decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane tylko w jego granicach, w gminach wiejskich umożliwia łatwiejszą zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (ten punkt nie dotyczy miast). Oznacza to, że jeśli działka nie jest objęta planem miejscowym i znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy - to uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe. Poinformował, że sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii, a podstawową zasadą, żeby taki obszar mógł powstać, jest: lokalizacja co najmniej 5 budynków, położonych w odległości do 100 metrów od siebie. Jeżeli takie skupisko istnieje, na jego podstawie wyznacza się obszar bazowy. Następnie – zgodnie z rozporządzeniem, tworzy się odpowiednie bufory przestrzenne wokół tych budynków. Po wyznaczeniu obszaru bazowego gmina ma możliwość: ograniczyć jego zasięg, albo poszerzyć go, ale tylko do określonej maksymalnej powierzchni wyliczonej według wzoru zawartego w rozporządzeniu. Do obszaru uzupełnienia zabudowy włączano działki, które: posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy, w szczególności wypełniają luki pomiędzy budynkami, nie znajdują się na terenach objętych szczególnymi ograniczeniami, np. obszarach Natura 2000, terenach objętych ochroną przyrodniczą lub krajobrazową. Jednocześnie ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy w strefach innych niż mieszkaniowe, aby zwiększyć możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową. Obszar ten został również ograniczony na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ w takich miejscach inwestycje realizowane są na podstawie planów miejscowych, a nie decyzji o warunkach zabudowy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych

uwzględniono także uwarunkowania środowiskowe występujące na terenie miasta Ustroniu, w szczególności: obszary Natura 2000 Beskid Śląski, siedliska przyrodnicze objęte ochroną, Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego, rezerwat przyrody Czantoria, użytki ekologiczne. Po wyznaczeniu stref planistycznych sporządzany jest bilans terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe. Bilans ten ma na celu określenie, czy istnieje możliwość wyznaczenia dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza: obszarami objętymi planami miejscowymi, obszarem uzupełnienia zabudowy, terenami z istniejącą zabudową. W pierwszej kolejności oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wykorzystując dane statystyczne oraz wzory określone w przepisach. Następnie obliczana jest chłonność terenów niezabudowanych, czyli liczba mieszkańców, którą mogą pomieścić już wyznaczone strefy mieszkaniowe. Jeżeli chłonność terenów przekracza 130% zapotrzebowania, to nie ma możliwości wyznaczania dodatkowych terenów mieszkaniowych poza obszarami wskazanymi wcześniej. Podsumował, że łączna powierzchnia wyznaczonych na terenie miasta stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wynosi około 955 ha. Z tego około 274 ha stanowią tereny niezabudowane, co oznacza, że blisko jedna trzecia wyznaczonych stref pozostaje jeszcze wolna i posiada potencjał do przyszłego zagospodarowania. Następnie wyjaśnił, że powierzchnia ta została przeliczona przy wykorzystaniu tych samych danych statystycznych, które zastosowano wcześniej przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę. W przeprowadzonej analizie uwzględniono m.in. średnią powierzchnię działki budowlanej na terenie miasta, liczbę mieszkań przypadających na działkę oraz wskaźniki intensywności zabudowy określone w obowiązujących planach miejscowych. Podkreślił, że wskaźniki te mają istotne znaczenie, ponieważ w przypadku zabudowy wielorodzinnej dopuszczalna intensywność zabudowy może umożliwić powstawanie budynków o większej liczbie mieszkań, a tym samym zwiększać liczbę potencjalnych mieszkańców. Wskazał, że zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami - zapotrzebowanie na nową zabudowę w Ustroniu wynosi około 3289 mieszkańców. Jednocześnie analiza chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach mieszkaniowych wykazała, że przekracza ona ustawowy próg 130% tego zapotrzebowania, co oznacza, że obecnie wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające w stosunku do prognozowanych potrzeb. Zaznaczył, że w związku z tym nowe strefy mieszkaniowe mogą być wyznaczane jedynie w ograniczonym zakresie, przede wszystkim w ramach obowiązujących planów miejscowych oraz w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy, który może być jeszcze modyfikowany. Dodał również, że dotychczasowe analizy były prowadzone na podstawie map ewidencyjnych przekazanych na początku prac nad projektem planu, czyli pod koniec 2024 roku. Na obecnym etapie konsultacji wystąpiono jednak o ich aktualizację, ponieważ w międzyczasie mogły powstać nowe budynki, ale żeby mogły zostać uwzględnione w analizie - muszą one zostać zgłoszone przez właścicieli i naniesione na mapę ewidencyjną. Dodał, że pojawienie się nowych budynków może spowodować niewielkie zwiększenie bazowego obszaru zabudowy, co z kolei może przełożyć się na możliwość nieznaczego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Szacunkowo rezerwa terenów, którą będzie można jeszcze w ten sposób uwzględnić, wynosi obecnie około 10–20 hektarów.

Głos w dyskusji zabrali:

P. Interesariusz

Zwrócił się z pytaniem w sprawie terenu położonego w rejonie Szkoły Podstawowej nr 2 w Ustroniu, pomiędzy ulicami Cieszyńską a Stawową, który w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego był przeznaczony pod zieleń, natomiast w projekcie planu ogólnego wskazano tam możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W jego ocenie rodzi to wątpliwości, zwłaszcza w sytuacji, gdy wcześniej wskazywano, że obowiązujące plany miejscowe pozostają w mocy.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że w tym przypadku zmiana wynika z wniosku złożonego w trakcie procedury planistycznej.

P. Interesariusz

Doprecyzował pytanie i zwrócił się o wyjaśnienie zasadności zmiany przeznaczenia tego konkretnego terenu. Wskazał, że w planie miejscowym z 2011 roku zapisano zakaz zabudowy w tym miejscu ze względu na możliwość zalewania niżej położonych terenów.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że w planie ogólnym pojawiają się również inne przypadki, w których tereny wcześniej oznaczone w planach miejscowych np. jako zieleń - zostały wskazane jako możliwe do zabudowy i to zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej – często na korzyść właścicieli nieruchomości. Jednocześnie podkreślił, że plan ogólny sam w sobie nie zmienia obowiązujących planów miejscowych. Oznacza to, że

po wejściu w życie planu ogólnego - nadal będzie obowiązywał plan miejscowy z 2011 roku. Dopiero uchwała rady gminy o zmianie tego planu - musiałaby zostać dostosowana do ustaleń planu ogólnego. Dodał także, że w ramach przeznaczenia przewidzianego w planie ogólnym możliwe są różne funkcje uzupełniające, w tym również utrzymanie terenów zieleni.

P. Interesariusz

Następnie przedstawił dwie ogólne uwagi dotyczące projektu planu ogólnego. Pierwsza dotyczyła planowania terenów usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 941, w sytuacji, gdy – jak wskazał – rozważane jest ograniczanie możliwości wjazdu na tę drogę. Druga uwaga odnosiła się do jego zdaniem niewystarczającej liczby nowych terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i produkcyjną, które mogłyby tworzyć miejsca pracy dla mieszkańców.

P. Interesariusz

Zabrała głos w sprawie terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 941. Wskazała, że w planie przewidziano tam funkcję usługową, jednak – jak zaznaczyła – w praktyce może to być niemożliwe do realizacji. Wyjaśniła, że kwestia dojazdu do tych działek była już przedmiotem postępowania sądowego, a zarządca drogi wojewódzkiej miał stwierdzić, że z drogi głównej nie zostanie tam dopuszczony zjazd i w przyszłości również nie będzie takiej możliwości. Dodała, że obecnie do tych działek prowadzi jedynie droga konieczna o szerokości około 3 metrów. W jej ocenie tak wąski dojazd sprawia, że realizacja funkcji usługowej na tym terenie jest w praktyce bardzo utrudniona lub wręcz niemożliwa. Dodała, że na części wskazanych działek zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy dla niewielkiej zabudowy jednorodzinnej. Zwróciła uwagę, że obecnie układ tych terenów jest niejednorodny – tylko część działek ma charakter budowlany, a w projekcie planu zostały one oznaczone jako tereny usługowe. Następnie odniosła się do tej kwestii szerzej, wskazując, że w tym miejscu – jej zdaniem – trudno będzie realizować funkcję usługową.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że w tym obszarze nie przewiduje się wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej. Jako powody wskazał przede wszystkim na uciążliwość jaką jest hałas od drogi wojewódzkiej oraz obowiązujące ograniczenia wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dodał, że w przypadku terenów usługowych możliwość ich zagospodarowania będzie uzależniona od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym określone zostaną szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej, w tym sposób dojazdu do działek – przykładowo poprzez jeden zjazd z drogi wojewódzkiej oraz drogę wewnętrzną poprowadzoną wzdłuż niej. Na zakończenie wskazał, że mieszkańcy mogą złożyć formalną uwagę do projektu planu, wskazując konkretną działkę lub obszar. Taka uwaga zostanie ponownie przeanalizowana na dalszym etapie procedury planistycznej.

P. Interesariusz

Zapytał, w jaki sposób zmiana przeznaczenia działki przy ul. Cieszyńskiej – w stosunku do wcześniejszych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – miałyby ograniczyć ryzyko zalewania niżej położonych terenów. Zwrócił uwagę, że już obecnie występuje tam poważny problem z odprowadzaniem wód, dlatego w jego ocenie dopuszczenie w tym miejscu zabudowy, w szczególności wielorodzinnej, budzi wątpliwości.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że na tym etapie nie można jednoznacznie określić, jaka dokładnie zabudowa powstanie na tym terenie. Wyjaśnił, że szczegółowe parametry inwestycji – takie jak intensywność zabudowy, wysokość budynków, powierzchnia biologicznie czynna czy sposób zagospodarowania terenu – będą dopiero ustalane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który musiałby zostać zmieniony.

P. Interesariusz

Dopytał, czy w praktyce zmiana miejscowego planu po przyjęciu planu ogólnego – nie będzie jedynie formalnością.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest pełnym i wieloetapowym postępowaniem planistycznym i trwa co najmniej kilka miesięcy, a najczęściej ponad rok. Obejmuje ona m.in. podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, uzyskanie opinii i uzgodnień od właściwych organów i instytucji, a także etap konsultacji społecznych i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie tej procedury mieszkańcy mają możliwość składania uwag do projektu. Dodał, że procedowany projekt określa jedynie ogólne przeznaczenie terenów

i dopuszczalne funkcje, natomiast szczegółowe rozwiązania dotyczące zabudowy, układu komunikacyjnego czy parametrów inwestycji są dopiero ustalane na poziomie planu miejscowego.

P. Interesariusz

Zapytał, czy zwiększanie udziału terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (oznaczonych na planie kolorem brązowym) wpływa na ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy jednorodzinnej, zwłaszcza w kontekście obowiązującego wskaźnika nasycenia na poziomie 130% oraz czy w praktyce większa liczba terenów pod zabudowę wielorodzinną powoduje zmniejszenie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę jednorodzinna, szczególnie na obrzeżach miasta.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że w analizach przyjęto wskaźnik przekroczone znacznie powyżej poziomu ustawowego – obecnie wynosi on około 315%. Oznacza to, że zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe jest już w dużym stopniu przekroczone i aby osiągnąć poziom zbliżony do dopuszczalnego, należałoby zmniejszyć go o około 200%. W związku z tym zmiany polegające na ograniczeniu części terenów zabudowy wielorodzinnnej nie spowodowałyby znaczącego zwiększenia możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę jednorodzinna. Zaznaczył również, że zabudowa wielorodzinnna charakteryzuje się większą chłonnością i na tej samej powierzchni może zamieszkać znacznie więcej osób niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej, co wpływa na obliczany wskaźnik nasycenia. Jednocześnie podkreślił, że analizy prowadzone są w skali całej gminy, a nie poszczególnych jej części, dlatego zwiększenie intensywności zabudowy w centrum nie oznacza automatycznego ograniczenia zabudowy jednorodzinnej na peryferiach. Dodał również, że możliwości wprowadzania zmian są w praktyce niewielkie, głównie w obrębie tzw. obszaru uzupełnienia zabudowy, który można nieznacznie powiększać, jednak skala takich zmian jest niewielka – rzędu około 10–20 hektarów. W odniesieniu do powierzchni całego miasta są to jedynie zmiany kosmetyczne. Przypomniął także, że już obecnie około 270 hektarów terenów przeznaczonych pod zabudowę pozostaje niezabudowanych, co stanowi mniej więcej jedną trzecią wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W związku z tym możliwości znaczącego zwiększenia nowych obszarów budowlanych są bardzo ograniczone.

P. Interesariusz

Zwróciła uwagę na sytuację osób posiadających prawomocne warunki zabudowy wydane w 2022 roku oraz złożone wnioski o pozwolenie na budowę, które – w związku z projektem planu ogólnego – mogą zostać objęte strefą otwartą. Dopytała, jak w takim przypadku wygląda możliwość realizacji inwestycji, w szczególności w kontekście wysokich kosztów i ograniczeń praktycznych.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że są to dwie odrębne procedury administracyjne – planistyczna oraz inwestycyjna. Podkreślił, że jeżeli inwestor posiada ważną decyzję o warunkach zabudowy lub uzyskał pozwolenie na budowę, może zrealizować inwestycję na jej podstawie, niezależnie od ustaleń planu ogólnego, o ile decyzje te pozostają w mocy. Dodał, że warunki zabudowy są, co do zasady bezterminowe, chyba że na danym terenie zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zmieni zasady zagospodarowania. Wskazał również, że plan ogólny nie „unieważnia” wydanych decyzji, lecz wpływa na możliwość wydawania nowych.

P. Interesariusz

Dopytała o sytuację, w której realizacja inwestycji byłaby trudna ze względów finansowych oraz o możliwość pozostawienia działek dla dzieci.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że obowiązujące przepisy nie przewidują łączenia procedur ani automatycznego przenoszenia istniejących warunków zabudowy do nowego planu. Podkreślił, że inwestor może zrealizować inwestycję na podstawie już uzyskanych decyzji, natomiast nowe możliwości zabudowy będą zależały od przyszłych ustaleń planistycznych. W dalszej części wskazał, że po realizacji części inwestycji na podstawie wydanych warunków zabudowy możliwe będzie w przyszłości dokonanie aktualizacji planu ogólnego, co może skutkować zmianą zasięgu stref i włączeniem istniejącej zabudowy do nowych struktur planistycznych. Następnie odniósł się do wypowiedzi dotyczącej sposobu kształtowania ustaleń planu ogólnego oraz ewentualnej przyszłej aktualizacji dokumentu. Wyjaśnił, że procedura polega na uchwaleniu pierwszej wersji planu ogólnego, a następnie w zależności od dalszych działań gminy, w tym ewentualnego sporządzania planów miejscowych – możliwe są jego późniejsze zmiany i aktualizacje.

P. Interesariusz

Zgłosił uwagi dotyczące terenów przy ul. Folwarcznej (działka ok. 2 ha) oraz zespołu działek przy ul. Sosnowej. Wskazał, że oba obszary obecnie użytkowane są rolniczo, przy czym jego zdaniem – występują istotne różnice w sposobie ich ujęcia w projekcie planu ogólnego. Podkreślił, że część terenów, które wcześniej miały funkcję zabudowy (w tym wielorodzinnej), została w projekcie wyłączona z zabudowy, co w jego ocenie – jest niekonsekwentne w stosunku do deklarowanego w uzasadnieniu planu, charakteru tej części miasta jako obszaru silnej urbanizacji. Następnie zakwestionował przyjęte rozwiązania planistyczne, wskazując na różnice w kwalifikacji terenów o podobnym położeniu i strukturze przestrzennej. Zapytał, na jakiej podstawie część działek pozostaje przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną, podczas gdy inne, większe obszary – w jego ocenie o podobnym potencjale urbanistycznym – zostały wyłączone z możliwości zabudowy.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że każdy przypadek wymaga analizy szczegółowej, odnoszącej się do konkretnych działek i ich uwarunkowań. Wskazał, że w procesie sporządzania planu obowiązuje określona metodologia oraz ograniczenia wynikające z przepisów, które determinują sposób wyznaczania stref planistycznych. W trakcie prezentacji odniesiono się do wskazanych na mapie terenów przy ul. Sosnowej, gdzie stwierdzono w dyskusji, że część obszarów była wcześniej ujęta w innych założeniach planistycznych, jednak w obecnym projekcie ich przeznaczenie zostało zweryfikowane. Podkreślił, że zmiany wynikają z przyjętych zasad sporządzania planu ogólnego oraz konieczności dostosowania ustaleń do aktualnych uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Następnie odniósł się do wskazanych na mapie terenów przy ul. Sosnowej i ul. Folwarcznej, wyjaśniając sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Wskazał, że dla części terenów przy ul. Sosnowej bazowy obszar uzupełnienia zabudowy objął cały kwartał automatycznie, bez konieczności jego dodatkowego poszerzenia i w tych miejscach nie wprowadzano dodatkowych modyfikacji, natomiast w innych lokalizacjach dokonano jedynie punktowych korekt i poszerzeń, m.in. w miejscach występowania dróg. Podkreślił, że możliwości kształtowania tego obszaru są ograniczone przepisami oraz bilansami wynikającymi z przyjętej metodologii, co powoduje, że nie wszystkie tereny mogą zostać objęte zabudową.

P. Interesariusz

Zapytał o przyjęte w obliczeniach parametry, w szczególności dotyczące minimalnej powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca, wskazując, że w analizach przyjęto wartość około 40 m² na osobę. Zwrócił uwagę, że w warunkach lokalnych Ustronia rzeczywiste powierzchnie mieszkań mogą być inne niż wartości statystyczne przyjęte w modelu, co jego zdaniem może wpływać na wynik bilansu chłonności terenów. Zapytał, czy zastosowane dane odpowiadają stanowi faktycznemu zagospodarowania miasta oraz czy nie zniekształcają one wyników analizy.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że wszystkie przyjęte parametry pochodzą z oficjalnych danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego i są danymi obowiązującymi na moment rozpoczęcia opracowania planu. Podkreślił, że zgodnie z przepisami prawa - gmina nie ma możliwości samodzielnej modyfikacji tych wartości - nawet, jeśli lokalne uwarunkowania mogą się różnić od danych statystycznych. Dodał, że dane GUS są jedynym dopuszczalnym źródłem odniesienia w tym zakresie, a ich zastosowanie wynika wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazał również, że ewentualne rozbieżności między statystyką a stanem faktycznym nie mogą być podstawą do zmiany metodologii obliczeń, gdyż mogłoby to skutkować zakwestionowaniem całego dokumentu w procedurze nadzorczej.

P. Interesariusz

Zwrócił się z pytaniem dotyczącym strefy SN – zieleni, w której – jak wskazał – w niektórych miejscach dopuszczona jest również zabudowa usługowa. Zapytał, czy w przypadku składania wniosków o zmianę przeznaczenia terenów otwartych na strefę zieleni z usługami należy już na etapie wniosku wskazać konkretny rodzaj planowanej działalności usługowej.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że w strefie SN w wybranych lokalizacjach dopuszczone są określone rodzaje usług, głównie związane z funkcją turystyczną, np. usługi turystyczne czy gastronomiczne. Dodał, że przy składaniu wniosku najlepiej wskazać możliwie precyzyjnie, jaki rodzaj usług miałby być realizowany, ponieważ ułatwi to jego analizę oraz przyporządkowanie do odpowiedniej kategorii usług przewidzianych w planie.

P. Interesariusz

Zapytał, jakie kryteria były stosowane przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod usługi. Wskazał, że w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego pojawia się informacja o wyznaczeniu nowych terenów usługowych, natomiast działka przy ul. Armii Krajowej, którą się interesuje, mimo że przez kilkadziesiąt lat była wykorzystywana na cele usług turystycznych, w projekcie planu ogólnego została oznaczona jako teren rekreacji i zieleni. Zapytał, dlaczego nie została ona ponownie przeznaczona pod funkcję usługową, tak jak miało to miejsce wcześniej. Zwrócił również uwagę, że przy przeznaczeniu terenu, jako rekreacja i zielen - dopuszczalna powierzchnia zabudowy może być inna niż w przypadku typowej strefy usługowej.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że w pierwszej kolejności należy sprawdzić szczegółowe zapisy dotyczące danej strefy, ponieważ w strefie zieleni rekreacyjnej mogą być dopuszczone również określone usługi, w szczególności związane z turystyką. Podkreślił, że jest to etap konsultacji społecznych i w takiej sytuacji można złożyć formalną uwagę do projektu planu, opisując wskazaną lokalizację i dotychczasowe wykorzystanie terenu. Zgłoszenie takie zostanie następnie przeanalizowane w dalszych pracach nad planem.

P. Interesariusz

Zapytał, jaki jest sens oraz uzasadnienie wprowadzania w projekcie planu ogólnego zmian mniej korzystnych dla niektórych działek w porównaniu ze wcześniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zwrócił uwagę, że studium było kiedyś przygotowane w oparciu o określone założenia i przez lata stanowiło podstawę planowania przestrzennego, dlatego jego zdaniem niezrozumiałe jest wprowadzanie obecnie rozwiązań ograniczających możliwości zabudowy.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że obecnie obowiązują zupełnie inne przepisy niż w czasie opracowywania studium i ustawa nie przewiduje prostego przeniesienia jego zapisów do planu ogólnego. Podkreślił, że przy sporządzaniu planu ogólnego stosuje się określone w przepisach wzory i wskaźniki, m.in. dotyczące chłonności terenów oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Wskazał również, że w wielu przypadkach zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium był bardzo szeroki — w niektórych miejscach obejmował praktycznie całe obszary miasta. Natomiast reforma planowania przestrzennego ma na celu ograniczenie nadmiernego rozpraszania zabudowy i skupienie jej w bardziej zwartych obszarach. Dlatego zastosowane przepisy i algorytmy nie pozwalają na proste przeniesienie ustaleń studium do planu ogólnego.

P. Interesariusz

Wskazała, że uczestniczyła w konsultacjach społecznych w 2024 roku i podczas indywidualnej rozmowy z przedstawicielami zespołu projektowego pytała o możliwość przeniesienia przeznaczenia swojej nieruchomości ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do planu ogólnego oraz, że uzyskała wówczas informację, iż przeznaczenie działki zostanie przeniesione ze studium do planu ogólnego. Stwierdziła, że po analizie projektu planu ogólnego - nieruchomość nie została uwzględniona zgodnie z jej oczekiwaniami i została wyłączona z możliwości zabudowy. Podniosła, że jej działka spełnia warunki do włączenia do obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ: w sąsiedztwie znajduje się ponad pięć budynków mieszkalnych, teren posiada dostęp do drogi publicznej, w pobliżu przebiega infrastruktura techniczna, w tym kanalizacja, teren jest w jej ocenie przystosowany do zabudowy. Wskazała również, że od lat 90. podejmuje działania zmierzające do uzyskania możliwości zabudowy nieruchomości i była bliska finalizacji tego procesu w ramach wcześniejszych ustaleń planistycznych. Zwróciła uwagę, że mimo uczestnictwa w konsultacjach, składania wniosków i uwag, jej nieruchomość nie została pozytywnie uwzględniona w projekcie planu ogólnego. Podkreśliła, że miała oczekiwanie realnego wpływu na ustalenia planu.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że konieczne jest indywidualne przeanalizowanie wskazanej działki w odniesieniu do materiałów planistycznych i map. Zaproponował zgłoszenie się w tej sprawie na dyżur projektanta, gdzie możliwe będzie szczegółowe omówienie lokalizacji nieruchomości oraz jej położenia względem wyznaczonych stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy. Poinformował, że jeżeli działka spełnia warunki przestrzenne oraz mieści się w dostępnej „puli terenowej” przeznaczonej pod zabudowę, istnieje możliwość jej uwzględnienia w dalszych analizach i korektach projektu planu. Jednocześnie zaznaczył, że uwzględnienie uwagi nie odbywa się w sposób automatyczny, gdyż zależy od szeregu

uwarunkowań wynikających z przepisów prawa, w tym ograniczeń środowiskowych, infrastrukturalnych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dodał, że uwagi dotyczące działek położonych przy drogach publicznych oraz w obszarach istniejącej zabudowy będą poddawane szczegółowej analizie w toku dalszych prac nad projektem planu.

P. Interesariusz

Zwrócił się z prośbą o wyświetlenie na ekranie obszaru obejmującego rejon ulic Leśnej i Spokojnej (Lipowiec), wskazując, że chciałby omówić konkretną lokalizację działek w tym rejonie. Wyjaśnił, że w przeszłości – jego zdaniem na wniosek miasta lub starostwa – doszło tam do scalenia działek. Wskazał również, że w sąsiedztwie w ostatnim czasie nastąpiły podziały nieruchomości i chciałby odnieść się do aktualnego stanu zagospodarowania tego obszaru.

Zaznaczył, że wcześniej uzyskiwał w urzędzie miasta informacje dotyczące projektu planu ogólnego (w ubiegłym roku otrzymał materiał poglądowy), który różni się od obecnie prezentowanego projektu. W związku z tym zgłosił potrzebę wyjaśnienia rozbieżności i aktualnych ustaleń planistycznych dla tego terenu. W trakcie wypowiedzi wskazał, że nie jest w stanie jednoznacznie zidentyfikować swojej działki na aktualnie prezentowanym materiale i dlatego prosi o dokładne wyświetlenie omawianego rejonu.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Poinformował, że nie ma możliwości jednoznacznego wskazania konkretnej działki w przygotowanej prezentacji i poinformował, że w celu precyzyjnej analizy konieczne jest doprecyzowanie numeru działki lub jej dokładnego położenia w układzie ewidencyjnym. Wskazał, że po zidentyfikowaniu nieruchomości możliwe będzie jej omówienie w kontekście projektu planu ogólnego oraz wyjaśnienie ewentualnych zmian względem wcześniejszych wersji dokumentu.

P. Interesariusz

Stwierdził, że nie miał wiedzy o możliwości złożenia wniosku do planu ogólnego pod koniec 2024 roku, w którym mógłby wskazać przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową. Poinformował, że jest właścicielem nieruchomości od wielu lat i jego działka posiada uzbrojenie w media. Zwrócił uwagę na kwestie dojazdu oraz sposób zagospodarowania terenu, który jego zdaniem budzi wątpliwości. Odniósł się również do rozbieżności pomiędzy dokumentami planistycznymi, które otrzymał w różnych okresach (listopad poprzedniego roku oraz rok bieżący) - wskazując, że różnią się one w zakresie przeznaczenia terenu. Wyraził opinię, że wyznaczone obszary planistyczne są w jego ocenie rozproszone i nie tworzą spójnej struktury umożliwiającej racjonalny rozwój zabudowy. Zapytał również o znaczenie obszarów oznaczonych kolorem niebieskim na prezentowanej mapie.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że wskazane obszary oznaczone kolorem niebieskim stanowią wnioski złożone przez mieszkańców i właścicieli w ramach procedury planu ogólnego. Poinformował, że na obecnym etapie procedury istnieje możliwość złożenia uwagi do projektu. Wskazał również, że ocena rozmieszczenia stref planistycznych oraz ich spójności wynika z przyjętych uwarunkowań prawnych i analitycznych.

P. Interesariusz

Wskazał, że w listopadzie 2024 r. jego rodzina, będąca współwłaścicielami kilku działek (łącznie pięciu współwłaścicieli), złożyła wnioski w ramach procedury planistycznej. Podkreślił, że każdy ze współwłaścicieli składał wniosek indywidualnie. Zgłosił, że żaden z wnioskodawców nie otrzymał bezpośredniej odpowiedzi na złożone wnioski. Odniósł się również do informacji przedstawionej podczas spotkania, zgodnie z którą odpowiedzi miały zostać opublikowane na BIP. Poinformował, że podczas przerwy sprawdził Biuletyn Informacji Publicznej - jednak nie był w stanie zlokalizować tych informacji i poprosił o wskazanie, gdzie można znaleźć rozstrzygnięcia dotyczące wniosków oraz w jakim dniu zostały one opublikowane.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że materiały dotyczące wniosków oraz ich rozpatrzenia są dostępne na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce dotyczącej planu ogólnego od pierwszego dnia konsultacji społecznych. Wskazał, że należy przejść ścieżkę: prawo lokalne → planowanie przestrzenne → plan ogólny, gdzie znajdują się wszystkie materiały, w tym wykaz wniosków oraz ustosunkowanie do sposobu rozpatrzenia. Zwrócił uwagę, że odszukanie wniosku jest możliwe poprzez wyszukanie numeru działki.

P. Interesariusz

Zwrócił się z pytaniem dotyczącym obszaru przy ulicach Bernardka i Krzywaniec, wskazując, że tereny te obejmują stosunkowo rozległe obszary i poprosił o wyjaśnienie zasad ich przeznaczenia w projekcie planu ogólnego oraz sposobu ich ujęcia w dokumentacji planistycznej.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że dla wskazanego obszaru konieczne jest odniesienie się do obowiązujących uwarunkowań planistycznych oraz wyznaczonych stref planistycznych w projekcie planu ogólnego. Wskazał, że rozległość terenu sama w sobie nie przesądza o jego przeznaczeniu, ponieważ kluczowe znaczenie mają analizy dotyczące istniejącej zabudowy, infrastruktury, uwarunkowań środowiskowych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dodał, że szczegółowe przeznaczenie poszczególnych fragmentów tego obszaru można omówić po jego indywidualnym wskazaniu na mapie, ponieważ w ramach jednej strefy mogą występować różne dopuszczalne funkcje wynikające z przepisów planu ogólnego. Zachęcił do doprecyzowania lokalizacji w trakcie konsultacji indywidualnych, gdzie możliwe będzie szczegółowe odniesienie się do konkretnej działki i jej otoczenia.

P. Interesariusz

Wskazał, że nabył działkę przy ulicy Zagajnik, na którą zostało wcześniej wydane pozwolenie na budowę. Poinformował, że na nieruchomości zostały już wykonane fundamenty, natomiast w projekcie planu ogólnego teren ten został oznaczony - jako teren zielony. Stwierdził, że w związku z realizowanym procesem budowlanym istnieje rozbieżność pomiędzy stanem faktycznym inwestycji, a przeznaczeniem terenu w projekcie planu ogólnego.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że zgodnie z przyjętą metodyką opracowania planu ogólnego konieczne jest posługiwanie się mapą ewidencyjną otrzymaną ze starostwa na etapie rozpoczęcia prac planistycznych. Dodał, że na obecnym etapie wystąpiono o aktualizację materiałów geodezyjnych, aby uwzględnić budynki już wybudowane i zgłoszone do ewidencji, które powinny zostać naniesione na mapę. Wskazał jednak, że budynki będące w trakcie realizacji, które nie zostały jeszcze ujawnione w ewidencji, nie są uwzględniane w obecnym etapie opracowania planu ogólnego. Podkreślił, że pozwolenie na budowę oraz plan ogólny stanowią odrębne procedury i nie są ze sobą bezpośrednio powiązane prawnie. Zaznaczył, że w przypadku realizacji inwestycji na podstawie wydanego pozwolenia - budynek zostanie uwzględniony przy kolejnej aktualizacji planu ogólnego i wówczas teren zostanie odpowiednio skorygowany. Dodał, że część inwestycji realizowanych na podstawie wcześniejszych decyzji (w tym WZ i pozwoleń na budowę) nie znajduje jeszcze odzwierciedlenia w nowym opracowaniu planistycznym.

P. Interesariusz

Zwrócił uwagę, że w konsekwencji uchwalenia planu ogólnego część terenów, które nie zostaną objęte obszarem uzupełnienia zabudowy i nie posiadają planów miejscowych, może zostać czasowo wyłączona z możliwości inwestycyjnych. Zapytał o dalszą politykę miasta w zakresie sporządzania planów miejscowych oraz o perspektywę czasową ich opracowania, wskazując na ryzyko zablokowania rozwoju części terenów do czasu uchwalenia nowych dokumentów planistycznych.

P. Paweł Sztefek – Burmistrz Ustronia

Odpowiedział, że została podjęta uchwała w 2024 r. o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, które takiego planu nie posiadają, ale ten proces nastąpi po uchwaleniu planu ogólnego. Dodał, że za około 2-3 lata taki plan powinien być sporządzony.

P. Michał Kubok – Przewodniczący Rady Miasta Ustronia

Doprecyzował, że w przypadku terenów, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy nadal możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wskazał, że sam brak planu miejscowego nie oznacza automatycznego zakazu zabudowy, natomiast kluczowe znaczenie ma to, czy dana działka znajduje się w obszarze, w którym dopuszczone jest wydawanie WZ. Dodał również, że dla terenów usługowych, które nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy - realizacja inwestycji będzie możliwa dopiero po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

P. Interesariusz

Ponownie zapytał o działki przy ulicy Cieszyńskiej, wskazując na obawy związane z terenami potencjalnie zalewowymi, które w jego ocenie – mogły pełnić funkcję ochronną dla niżej położonych obszarów. Zapytał, jakie działania mogą podjąć mieszkańcy terenów potencjalnie zagrożonych zalewaniem w związku z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, w szczególności w zakresie możliwości odwołania się lub zgłoszenia uwag na etapie procedury planu ogólnego tak, aby reakcja była

możliwie wczesna i skuteczna. Jednocześnie poprosił o wskazanie, jakie formalne działania (np. rodzaj wniosku lub uwagi) powinni złożyć mieszkańcy czy właściciele terenów w rejonie Hermanic i Lipowca – aby doprowadzić do zmiany przeznaczenia działek z terenów potencjalnie zalewowych na tereny zabudowy mieszkaniowej, posługując się przykładem działki przy ulicy Cieszyńskiej.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Poinformował, że mieszkańcy mają możliwość składania uwag do projektu planu ogólnego w wyznaczonym terminie. Wskazał, że uwagi należy formułować w sposób opisowy, precyzując oczekiwaną zmianę przeznaczenia terenu. Następnie odniósł się do kwestii terenów zagrożenia powodziowego, wskazując, że opracowanie map w tym zakresie odbywa się na podstawie danych przekazywanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW). Zaznaczył, że zgodnie z aktualnymi materiałami działka wskazywana w dyskusji nie znajduje się obecnie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Na pytania dotyczące ewentualnych rozbieżności w mapach poinformował, że kwestie te należy weryfikować bezpośrednio w RZGW, jako instytucji odpowiedzialnej za opracowanie i aktualizację danych powodziowych.

P. Interesariusz

Odniósł się do wcześniejszej wypowiedzi dotyczącej planów miejscowych i ich sporządzania po uchwaleniu planu ogólnego. Zapytał, czy oznacza to, że dotychczas prace nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie były prowadzone.

P. Paweł Sztefek – Burmistrz Ustronia

Odpowiedział, że w kilku rejonach miasta plany miejscowe są procedowane, w tym na Jaszowcu, czy Zawodziu.

P. Interesariusz

Zwrócił uwagę na praktykę zawieszania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na obszarze Hermanic z powodu rzekomego przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Podkreślił, że dla tego obszaru nie został formalnie wyznaczony harmonogram ani jednostka odpowiedzialna za opracowanie planu miejscowego, a jedynie dla tego terenu jest procedowany projekt planu ogólnego.

P. Interesariusz

Zapytała czy w sytuacji, gdy plan miejscowy będzie opracowywany na podstawie planu ogólnego, mieszkańcy będą mogli jeszcze składać wnioski dotyczące przeznaczenia działek – w szczególności takich, które w planie ogólnym zostały określone jako tereny otwarte lub rolne. Zapytała również, czy takie wnioski będą mogły zostać uwzględnione w planie miejscowym mimo wcześniejszych ustaleń planu ogólnego.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z planem ogólnym gminy. W związku z tym, jeżeli dana działka w planie ogólnym została określona jako teren otwarty, to w planie miejscowym nie będzie możliwe wprowadzenie na niej zabudowy mieszkaniowej. Dodał, że w takim przypadku wnioski o zmianę przeznaczenia na funkcję mieszkaniową byłyby sprzeczne z planem ogólnym i jako takie nie mogłyby zostać uwzględnione. Natomiast w trakcie sporządzania planu miejscowego możliwe będzie doprecyzowanie funkcji terenów zgodnych z planem ogólnym, np. wybór pomiędzy zabudową mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową w ramach dopuszczonych stref.

P. Interesariusz

Dopytała o okres obowiązywania planu ogólnego, tzn. jak długo taki dokument pozostaje aktualny i czy może być zmieniany w kolejnych latach.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że plan ogólny obowiązuje do czasu jego zmiany przez gminę. Wskazał, że nie ma ustawowo określonego terminu jego ważności i może on obowiązywać zarówno rok, jak i kilkanaście lat, w zależności od decyzji organów gminy oraz możliwości finansowych i organizacyjnych związanych z jego aktualizacją. Dodał, że ustawodawca przewidział możliwość punktowej zmiany planu ogólnego, co oznacza, że w przypadku intensywnej zmiany zagospodarowania danego obszaru - gmina może dokonać jego aktualizacji w sposób fragmentaryczny, dostosowując ustalenia do zmieniających się warunków przestrzennych. W odniesieniu do terenów określonych jako rolne lub znajdujących się w strefie otwartej - wyjaśnił, że w planie miejscowym takie tereny mogą zostać przeznaczone wyłącznie jako: tereny rolnicze bez prawa zabudowy, lub tereny zieleni. Podkreślił, że w przypadku strefy otwartej,

przekształcenie w planie miejscowym będzie polegało na utrzymaniu funkcji rolniczej, bez możliwości realizacji zabudowy.

P. Interesariusz

Zapytała, czy w przypadku działek, które zostały włączone do strefy SJ w wyniku poszerzenia obszaru, istnieje ryzyko ich późniejszego usunięcia z tej strefy na skutek uwag składanych przez sąsiadów lub inne osoby zainteresowane. Zapytała również, czy w takiej sytuacji właściciele mogą uznać, że ich sytuacja planistyczna jest już stabilna, czy też powinni nadal monitorować przebieg procedury aż do jej zakończenia.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że istnieje formalna możliwość składania uwag dotyczących również działek sąsiednich, co może wpływać na ostateczny kształt ustaleń planu. Wskazał jednak, że takie sytuacje mają charakter wyjątkowy i mało prawdopodobny w praktyce. Dodał, że w toku procedury uwagi są analizowane, a następnie omawiane z władzami gminy, które podejmują decyzje dotyczące ich uwzględnienia lub odrzucenia. Zaznaczył, że mimo niewielkiego ryzyka zmian, zaleca się monitorowanie procesu aż do jego zakończenia, ponieważ plan nie jest dokumentem ostatecznie zamkniętym aż do uchwalenia.

P. Interesariusz

Wyraził sprzeciw wobec zasad wyznaczania stref otwartych w planie ogólnym, wskazując, że w jego ocenie prowadzą one do ograniczenia możliwości zabudowy i rozwoju rodzinnych nieruchomości. Zwrócił się z pytaniem, kto w praktyce ma prowadzić gospodarowanie terenami oznaczonymi jako rolne, jeżeli właściciele nie będą mogli realizować zabudowy mieszkaniowej dla swoich dzieci i przyszłych pokoleń. Wskazał, że w jego przypadku strefa otwarta została wyznaczona w sposób obejmujący niemal całą działkę, mimo istniejącego uzbrojenia terenu i dostępności mediów. Podkreślił, że wcześniej składał wnioski o możliwość realizacji zabudowy dla członków rodziny, jednak obecne rozwiązania planistyczne uniemożliwiają rozwój nieruchomości. Odniósł się również do historii swojej działalności gospodarczej, wskazując na wcześniejsze ograniczenia wynikające z przebiegu planowanej infrastruktury drogowej oraz obecne ograniczenia wynikające z projektu planu ogólnego. Wskazał, że ta sytuacja w jego odczuciu negatywnie wpływa na możliwość kontynuowania rozwoju rodzinnego gospodarstwa i planów mieszkaniowych dla kolejnych pokoleń.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Zwrócił się do zebranych z propozycją udziału w dyżurach projektanta w celu indywidualnego omówienia sytuacji konkretnej działki.

P. Interesariusz

Zapytała o sytuację osób, które obecnie posiadają wydane pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego wraz z decyzją o warunkach zabudowy i czy po wejściu w życie planu ogólnego oraz po zakończeniu budowy budynku mieszkalnego, możliwe będzie dalsze zagospodarowanie działki – np. poprzez budowę garażu, wiaty lub budynku gospodarczego.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że w przypadku istniejącej zabudowy możliwe są działania takie jak remont czy rozbudowa budynku, nawet jeśli teren nie znajduje się w strefie przeznaczonej pod zabudowę w planie ogólnym. Natomiast w odniesieniu do nowych obiektów takich jak garaż czy wiatka - kwestia wymaga każdorazowej weryfikacji przepisów i dodał, że w tej kwestii konieczne jest sprawdzenie szczegółowych warunków w obowiązujących przepisach dla tego typu zabudowy.

P. Interesariusz

Zwrócił się z prośbą do władz miasta o przeanalizowanie wydanych pozwoleń na budowę w kontekście terenów zagrożonych zalewaniem. Podkreślił, że zgłoszenie tego problemu wynika z troski o bezpieczeństwo mieszkańców zamieszkujących te obszary, w tym ryzyko powodziowe wskazywane m.in. w odniesieniu do danych przekazywanych przez Wody Polskie.

P. Interesariusz

Zapytał, czy w strefie otwartej wyłączony z zabudowy dopuszczalne jest wykonanie jakiegokolwiek zabudowy rekreacyjnej, np. niewielkiego domku drewnianego typu campingowego lub sezonowego obiektu na potrzeby wypoczynku weekendowego, czy też teren ten może być wykorzystywany wyłącznie jako teren niezabudowany (np. z przeznaczeniem na zieleni).

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że w strefie otwartej nie dopuszcza się zabudowy, w tym również obiektów takich jak domki drewniane. Wskazał, że co do zasady teren ten jest wyłączony z zabudowy.

P. Interesariusz

Wskazał, że w jego ocenie sama idea sporządzanego planu ogólnego i wynikające z niego ograniczenia w zakresie wyznaczania stref zabudowy oraz utrzymywania terenów rolnych w granicach miasta są nieuzasadnione. Zwrócił uwagę, że w warunkach miejskich utrzymywanie rozproszonych terenów rolnych jest nielogiczne i może prowadzić do konfliktów sąsiedzkich oraz problemów z użytkowaniem tych gruntów. Następnie zadał pytanie, czy istnieje możliwość zwiększenia elastyczności przepisów lub wystąpienia przez miasto do ministerstwa o zmianę regulacji, tak aby umożliwić bardziej racjonalne kształtowanie terenów zabudowy i ograniczyć wyznaczanie stref rolnych w obrębie miasta.

P. Michał Kubok – Przewodniczący Rady Miasta Ustroń

Odpowiedział, że gmina podejmuje działania sygnalizujące potrzebę zmian legislacyjnych i podobne postulaty są już zgłaszane przez inne jednostki samorządu terytorialnego. Jednocześnie podkreślił, że w obecnym stanie prawnym możliwości gminy w zakresie kształtowania stref zabudowy są silnie ograniczone przez przepisy centralne oraz przyjęte algorytmy, a wszelkie zmiany wykraczające poza te ramy mogą nie uzyskać akceptacji organu nadzoru wojewody. Dodał, że obecny system znacząco ogranicza swobodę planistyczną gminy i jej realny wpływ na kształtowanie struktury przestrzennej.

P. Interesariusz

Odnosił się do wskazywanej w trakcie prezentacji wartości ok. 10–20 ha dodatkowego terenu możliwego do uwzględnienia w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Zapytał o źródło tej wartości w kontekście przedstawianego wcześniej wskaźnika nasycenia zabudowy (ok. 130%) oraz informacji, że gmina ma obecnie znacznie przekroczony poziom tego wskaźnika. Stwierdził, że przy takim przekroczeniu nie powinno być już możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Wyjaśnił, że wskazane 10–20 ha wynika z możliwości korekt w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Podkreślił, że nawet przy przekroczeniu wskaźnika nasycenia powyżej 130% istnieje jeszcze niewielka rezerwa terenowa, którą można wprowadzić poprzez rozszerzenie tego obszaru. Wyjaśnił, że bilans zabudowy przede wszystkim określa poziom „nasycenia” gminy, natomiast w ramach przyjętej metodologii nadal możliwe jest niewielkie poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy.

P. Interesariusz

Odnosił się do informacji o możliwości poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o ok. 20 ha i zapytał, jak w praktyce będzie wyglądał podział tych terenów. Wskazał, że w jego ocenie, przy liczbie składanych uwag i wielkości pojedynczych nieruchomości (w tym jego własnej działki o powierzchni ok. 1,25 ha oraz współwłasności obejmującej ponad 2 ha), istnieje ryzyko, że dostępna „rezerwa” terenowa zostanie szybko wyczerpana. Zapytał również, czy oznacza to, że część uwag może nie zostać uwzględniona ze względu na ograniczoną pulę terenów oraz czy możliwe będzie objęcie całych działek, czy raczej jedynie ich fragmentów (np. przy drogach i dostępnej infrastrukturze). Wskazał także na potrzebę dalszych konsultacji i zapytał o możliwość udziału w dodatkowych dyżurach konsultacyjnych.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że wskazane 20 ha nie oznacza automatycznego przypisania terenów do konkretnych działek, lecz stanowi pulę możliwą do rozdysponowania po analizie wszystkich uwag. Podkreślił, że każda uwaga będzie rozpatrywana indywidualnie z uwzględnieniem lokalizacji, dostępności infrastruktury oraz zasadności włączenia do strefy zabudowy, przy czym możliwe jest zarówno objęcie całych działek, jak i ich części. Dodał również, że konsultacje społeczne zostały przedłużone do 15 maja, a dodatkowy dyżur konsultacyjny został zaplanowany na 6 maja w związku z dużym zainteresowaniem mieszkańców.

P. Interesariusz

Zapytał o sytuację, w której posiada warunki zabudowy i uzyska pozwolenie na budowę, jednak nie zdąży zakończyć realizacji inwestycji przed wejściem w życie planu ogólnego. Wskazał, że jego działka obecnie znajduje się w strefie otwartej w planie ogólnym i dopytywał, czy w takim przypadku utraci ona możliwość dalszej zabudowy oraz czy niedokończona inwestycja będzie mogła być kontynuowana. W związku z tym zwrócił się z pytaniem, czy w przyszłości będzie możliwa rozbudowa istniejącego budynku (np. o garaż), a także co stanie się w sytuacji, gdy budowa zostanie ukończona przed wejściem w życie planu ogólnego, ale nie dojdzie do jego późniejszej aktualizacji.

P. Mateusz Węgrzyk – główny projektant planu

Odpowiedział, że jeżeli inwestor uzyska pozwolenie na budowę i zrealizuje budynek na jego podstawie, to budynek ten będzie mógł zostać ukończony niezależnie od zapisów planu ogólnego nawet, jeśli działka zostanie zakwalifikowana, jako strefa otwarta. Dodał, że przy kolejnej aktualizacji planu ogólnego teren taki może zostać uwzględniony, jako obszar zabudowy ze względu na istniejący budynek. Jednocześnie zaznaczył, że możliwość dalszej rozbudowy (np. garażu) zależy od konkretnych przepisów i wymaga indywidualnej analizy, przy czym podstawowe prace związane z utrzymaniem i remontem istniejącego budynku są co do zasady dopuszczalne.

P. Paweł Sztefek – Burmistrz Ustronia

Podsumował spotkanie, wskazując, że omawiane zagadnienia dotyczące planu ogólnego oraz zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego wyczerpały główne tematy konsultacji. Odnosząc się do poruszanych wcześniej kwestii, wyjaśnił, że zmiany dotyczące m.in. terenów pomiędzy ulicami Cieszyńską a Stawową wynikają również z aktualizacji danych i opracowań przekazywanych przez instytucje zewnętrzne, w tym Wody Polskie. Zapowiedział, że sprawa ta będzie jeszcze omawiana podczas spotkania z przedstawicielami Wód Polskich w Skoczowie.

Przypomniał historyczny kontekst niektórych terenów, wskazując, że część z nich była w przeszłości przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną i pozostawała w zasobach spółdzielni mieszkaniowej z zamiarem rozbudowy osiedla. Wskazał również, że miasto miało możliwość skorzystania z prawa pierwokupu, ale z niego nie skorzystało. Następnie odniósł się do zmian systemowych w planowaniu przestrzennym, podkreślając, że brak obowiązującego planu miejscowego przez długi czas skutkowało wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy. Wyjaśnił, że obecne ograniczenia wynikają z nowych przepisów oraz konieczności stosowania wskaźników i algorytmów narzuconych ustawowo, a nie z indywidualnych decyzji gminy. Podkreślił, że celem zmian jest dostosowanie się do obowiązujących regulacji prawnych oraz uporządkowanie polityki przestrzennej. Na zakończenie spotkania poinformował o przedłużeniu terminu konsultacji społecznych, w tym składania uwag i wyznaczenia dodatkowego dyżuru projektanta, a także zachęcił mieszkańców do dalszego udziału w procesie planistycznym i kontaktu z Wydziałem Architektury oraz Urzędem Miasta.

Na tym dyskusję zakończono.

Protokół zawiera 13 ponumerowanych stron.

Ustroń, dnia 9-04-2026

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
W RYBNIKU SP. Z O.O.
44-200 RYBNIK, UL. WODZIŚLAWSKA 30


mgr GRAZYNA SKOTARCZYK

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Burmistrza)