



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 marca 2023 r.

Poz. 1971

UCHWAŁA NR XLVII/641/2023 RADY MIASTA USTRONŃ

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XII/174/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

Rada Miasta Ustroń

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń”, przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.

§ 3. Na rysunku planu, o który mowa **§ 2 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenów według symboli ustalonych w § 4 ust. 1,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) obiekty zabytkowe,
 - g) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - h) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń,
 - i) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego,
 - j) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka,
 - k) obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica strefy uzdrowiskowej „B”,
 - b) granica strefy uzdrowiskowej „C”,
 - c) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - d) pomniki przyrody,
 - e) granica terenu górniczego „Ustroń I”,
 - f) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”,
 - g) granica terenów zamkniętych;
- 3) oznaczenia informacyjne planu:
- a) wody powierzchniowe,
 - b) główne ciągi piesze,
 - c) obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego.

§ 4. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole literowe:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) **U** – tereny usług nieuciążliwych;
- 6) **UT** – tereny usług turystyki;
- 7) **UA** – tereny usług administracji;
- 8) **UZ** – tereny usług zdrowia;
- 9) **UO** – tereny usług oświaty;
- 10) **UK** – tereny usług kultury;
- 11) **UKr** – teren usług kultu religijnego;
- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **ZP** – tereny zieleni parkowej;
- 14) **ZPu** – teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy;

- 15) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 16) **WS/Z** – tereny wód powierzchniowych z zieleni towarzyszącą;
- 17) **WS/ZP** – teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej;
- 18) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 22) **KP** – tereny ciągów pieszych;
- 23) **PM** – teren placu miejskiego (ryнку);
- 24) **KDp** – tereny parkingów;
- 25) **KK** – teren kolei.

2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 2) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustronia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, o którym mowa w § 1;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, docelowo realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tej działki, w tym minimum 51% powierzchni użytkowej budynków;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, obejmujące maksymalnie 49% powierzchni tej działki, w tym maksymalnie 49% powierzchni użytkowej obiektów i/lub na warunkach określonych planie w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być usytuowana elewacja budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemnymi częściami budynku; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów,

okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, elementów ocieplenia, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;

- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 13) **mieszkaniach funkcyjnych** – należy przez to rozumieć część mieszkalną budynku związaną z obsługą przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 14) **dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub niezbędne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów budowlanych niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 14,5 m, o ile ustalenia **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
- 3) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o funkcji innej niż wyznaczona w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 30%, jednak nie więcej niż ustalenia szczegółowe dla terenu, na którym ten obiekt się znajduje, z uwzględnieniem **pkt. 4**;
- 6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub zbliżenie do granicy działki, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 4) zakaz lokalizacji stacji paliw;
 - 5) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
 - 6) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
 - 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
 - 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
 3. Obszar planu położony jest częściowo w granicach terenu górniczego „Ustroń I”.
 4. Obszar planu położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”.
 5. W miejscach wskazanych na rysunku planu jako obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu: budynek administracyjny dawnej huty „Klemens” wraz ze zbiornikiem wodnym, śluzami i Młynówką oraz odcinkiem historycznej drogi wokół budynku dawnej huty i zbiornika wodnego – Nr A-534/92.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Brody 15;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Brody 23;
- 3) budynek mieszkalny, ul. Brody 25;
- 4) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Daszyńskiego 4;
- 5) budynek usługowy, ul. Daszyńskiego 6;
- 6) budynek usługowy, ul. Hutnicza 7;
- 7) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 4;
- 8) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 11;
- 9) budynek fundacji chrześcijańskiej, ul. 9 Listopada 14;
- 10) budynek pensjonatowy, ul. 9 Listopada 16;
- 11) budynek mieszkalny, ul. 3 Maja 3;
- 12) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4;
- 13) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4a;
- 14) budynek usługowy, ul. 3 Maja 5;
- 15) oficyna, ul. 3 Maja 6/8;
- 16) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 6/8;

- 17) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 9;
- 18) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 3 Maja 10;
- 19) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 11;
- 20) budynek mieszkalno-usługowy, ul. 3 Maja 12;
- 21) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. 3 Maja 13;
- 22) szkoła, ul. 3 Maja 15;
- 23) kamienica mieszkalna, ul. 3 Maja 16;
- 24) budynek mieszkalno-pensjonatowy, ul. Mickiewicza 3;
- 25) zakład przyrdo-leczniczy, ul. Mickiewicza 5;
- 26) ratusz miejski, ul. Rynek 1;
- 27) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Rynek 3;
- 28) kamienica usługowa, ul. Rynek 4;
- 29) Park kuracyjny.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 2 pkt 6 ustala się ochronę zgodnie z ustaleniami ust. 6.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt od 1 do 5 oraz od 7 do 29 ustala się:

- 1) nakaz zachowania oryginalnych brył budynków i budowli;
- 2) nakaz zachowania oryginalnych detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachowych oraz kształtów dachów;
- 3) dopuszczenie wymiany stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej (historycznej) formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach;
- 4) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji;
- 5) rewaloryzację detalu elewacji.

5. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w celu ochrony zabytku wpisanego do rejestru zabytków, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania i konserwacji budynku administracyjnego dawnej huty „Klemens”;
- 2) nakaz ochrony starodrzewu w otoczeniu zbiornika wodnego, zarówno w części nadziemnej, jak i korzeniowej;
- 3) nakaz zachowania historycznego ciągu drogi wokół budynku oraz układu topograficznego odcinka młynówki i zbiornika wodnego;
- 4) nakaz zachowania urządzeń hydrotechnicznych w obecnej lokalizacji oraz ich konserwacji.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę budynku w kierunku północnym;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację;
- 3) zachowanie podziałów elewacji obejmujące linie gzymsów, boniowania cokołów, osi okiennych;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 13 m;
- 5) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 19° do 21°;
- 6) rewaloryzację detalu elewacji;
- 7) nakaz zachowania starodrzewu położonego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim.

7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania starodrzewu;
- 2) konserwację i rewaloryzację elementów zabytkowego założenia;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w § 24 i 25.

8. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz przekształcania linii brzegowej;
- 2) zakaz zabudowy.

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

1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:
 - a) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - d) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) modernizacja układu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg;
- 3) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 mkw. powierzchni użytkowej w usługach,
 - c) 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach,
 - d) 12 miejsc na 100 miejsc w usługach gastronomii,
 - e) 30 miejsc na 100 użytkowników obiektów, urządzeń i terenów sportowo-rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wód;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) za pomocą indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: za pomocą indywidualnych rozwiązań z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 pkt 5;

- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;
- 8) obsługę w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
 - b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m²,
 - c) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²,
 - d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 800 m²,
 - e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 1 200 m²,
 - f) dla pozostałych terenów: 70 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m,
 - c) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 8 m,

- d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 18 m,
- e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 20 m,
- f) dla pozostałych terenów: 10 m.

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

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenówW obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) dla terenu: **8MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) zabudowa pensjonatowa,
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **7MN, 9MN, 10MN**: 1,4,
 - b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 1,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN 10MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **8MN**: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN**: 12 m,

- b) dla terenów **2MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5N, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
- b) dla terenu **8MN**:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW do 3MW**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (do 15% powierzchni działki budowlanej),
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **do 1MN/U do 2MN/U** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) dopuszczalnym:

- a) garaże, budynki gospodarcze,
- b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- c) ciągi piesze,
- d) drogi rowerowe,
- e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenu **1 MN/U**: 1,9,
- b) dla terenu **2 MN/U**: 1,4;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) dla terenu **1 MN/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenu **2 MN/U**: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenu **1 MN/U**: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenu **2 MN/U**: 45% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla terenu **1 MN/U**: 15 m,
- b) dla terenu **2 MN/U**: 12 m;

6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 15.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW/U do 7MW/U** o przeznaczeniu:

1) podstawowym:

- a) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),
- b) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi nieuciążliwe),
- c) dla terenu **7MW/U**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalnym:

- a) garaże, budynki gospodarcze,
- b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- c) ciągi piesze,
- d) drogi rowerowe,
- e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenu **1MW/U**: 3,85,
- b) dla terenów **2MW/U**: 2,5,
- c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 3,3,
- d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 24,5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 22 m,
 - b) dla terenu **2MW/U**: 10 m,
 - c) dla terenu **2MW/U**: dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 13 m na części budynku, maksymalnie na 50% jego powierzchni w rzucie,
 - d) dla części terenu **2MW/U** objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń maksymalna wysokość zgodna z ustaleniami w **§ 8 ust. 6**,
 - e) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6 MW/U, 7MW/U**: 15 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie,
 - b) dla terenu **2MW/U**: dachy płaskie pokryte zielenią, za wyjątkiem części terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, dla której obowiązują ustalenia w **§ 8 ust. 6**;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu **2MW/U**: 1200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenu **2MW/U** nakaz zachowania starodrzewu położonego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim oraz przy granicy z parkiem kuracyjnym.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny usług nieuciążliwych** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 8U**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe);
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U**: zabudowa mieszkaniowa,
 - b) dla terenu **7U**: mieszkania funkcyjne,
 - c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - d) miejsca postojowe,

- e) ciągi piesze,
- f) drogi rowerowe,
- g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenów **2U, 8U**: 1,5,
- b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenu **2U**: 3,0,
- b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 2,5,
- c) dla terenu **8U**: 2,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenów: **2U, 8U**: 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 45% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) dla terenów **2U, 8U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna wysokość budynków usługowych lub usługowo - mieszkalnych dla terenów **2U, 8U**: 12 m;

6) maksymalna wysokość budynków: 15 m;

7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;

8) dla terenu **7U**: zakaz realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego.

§ 17. 1. Wyznaczają się **tereny usług turystyki** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UT do 3UT**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: zabudowa usług turystyki;

2) dopuszczalnym:

- a) zieleni urządzonej,
- b) zabudowy mieszkaniowej,
- c) usługi nieuciążliwej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, wbudowane lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
- d) dojeżdżalnice, dojazdy, place manewrowe,
- e) parkingi,
- f) ciągi piesze,
- g) drogi rowerowe,
- h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,9;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów **1UT, 2 UT**: 15 m,
 - b) dla terenu **3 UT**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny usług administracji** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UA do 2UA**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług administracji;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) dla terenu **2UA**: lokale mieszkalne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UA**: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UA**: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny usług zdrowia** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UZ do 2UZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,

- g) drogi rowerowe,
- h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UZ**: 2,5,
 - b) dla terenu **2UZ**: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1UZ**: 15 m,
 - b) dla terenu **2UZ**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny usług oświaty** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UO do 2UO**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług oświaty;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa sportu i rekreacji,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) place zabaw,
 - e) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - f) parkingi,
 - g) ciągi piesze,
 - h) drogi rowerowe,
 - i) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 2,7,
 - b) dla terenu: **2UO**: 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UO**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;

6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny usług kultury** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UK do 2UK**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultury;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - d) parkingi,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UK**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UK**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu **2UK**: 1 200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego** oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UKr**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) parkingi,
 - e) ciągi piesze,

- f) drogi rowerowe,
- g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzonej;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 21ZP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) nakaz zachowania istniejących wejść do parków oraz historycznego układu alei;
- 5) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPu**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa usług kultury, rekreacji i wypoczynku, handlu, gastronomii,
 - b) tężnie,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - h) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, kopułowe;
- 7) nakaz zachowania istniejących wejść do parku oraz historycznego układu alei;
- 8) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZI do 4ZI**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń izolacyjna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleń urządzona, ozdobna,
 - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych i zieleni towarzyszącej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1WS/Z do 6WS/Z**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) zieleń nieurządzona,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS/ZP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) staw,
 - b) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i budowle wodne (np. pomosty).
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie oraz dachy płaskie, kopułowe, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDZ do 2KDZ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalnym:

- a) ciągi piesze,
- b) drogi rowerowe,
- c) zieleń urządzona,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDZ**: od 17 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDZ**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 9KDD**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDD**: od 8,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDD**: od 10 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KDD**: od 6 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KDD**: do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KDD**: od 7 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KDD**: od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KDD**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KDD**: od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) **9KDD**: od 14,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ do 16KPJ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi pieszo-jezdne;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KPJ**: 8 m,
 - b) **2KPJ**: od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KPJ**: od 6,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KPJ**: od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KPJ**: od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KPJ**: od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KPJ**: od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) **9KPJ**: 6 m,
 - j) **10KPJ**: od 13 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) **11KPJ**: od 8 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) **12KPJ**: od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) **13KPJ**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) **14KPJ**: od 9 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) **15KPJ**: 6 m,
 - p) **16KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP do 8KP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi piesze;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KP**: od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KP**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KP**: do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KP**: 5 m,
 - g) **7KP**: 4 m,
 - h) **8KP**: 4 m.

§ 34. 1. Wyznacza się **teren placu miejskiego (ryнку)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PM**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: plac miejski;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) dojazdy, place manewrowe,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu;
- 5) wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDp, 4KDp** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: parkingi;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z obsługą parkingu,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 2KDp do 3KDp**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: parkingi;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni terenu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 37. 1. Wyznacza się **teren kolei**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KK** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: infrastruktura kolejowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z utrzymaniem kolei,
 - b) stacje kolejowe, przystanki kolejowe,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zieleń izolacyjna,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy innej niż wymieniona w pkt 5: 30 m;
- 7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 39. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marcin Janik

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/641/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Ustroń postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	19.10.2022 r. (14.10.2022 r.)	[...]*	Wnioskujemy do Pana Burmistrza o zachowanie terenu zielonego na działce 4U, będącej aktualnie w gestii Miasta Ustronia. Zgodnie z obecnym planem istnieje możliwość budowy na tym terenie budynków usługowo-mieszkalnych. Teren ten to jeden z nielicznych skrawków zieleni w centrum miasta. Wyrażenie zgody na zabudowę działki może budzić szereg zastrzeżeń. Między innymi we wszystkich europejskich miastach aspirujących do miana kurortów pielęgnowane są tereny parkowe ze starym drzewostanem. Uważamy, że ilość miejsc handlowych i usługowych w centrum jest wystarczająca, w dodatku planowane są budowy nowych obiektów handlowych w obrębie miasta. Jednocześnie składamy prośbę, aby w przyszłości w przygotowywanym kolejnym projekcie miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego działka 4U została przekształcona na teren parku.	działki nr 203/67 203/42 203/43	4U teren usług nieuciążliwych		X		X	Uwaga nie została uwzględniona. Funkcja usługowa dla terenu 4U stanowi kontynuację ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Zmiana funkcji z usługowej na parkową prowadziłaby do uszczuplenia wartości działki, stanowiącej mienie gminne. Należy podkreślić, że w trosce o tereny zielone w centrum miasta dla ww. terenu ustalono w projekcie planu minimalna powierzchnię biologicznie czynną na wysokim poziomie 45% powierzchni działki budowlanej.
2.	20.10.2002 r. (19.10.2022 r.)	[...]*	Na podstawie Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w	działki z obiektami ewidencyjnymi	różne ustalenia		X		X	Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy projektu planu będące

			<p>Ustroniu dla obszaru w granicach ulic A. Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3Maja, Partyzantów, i Pod Skarpą przedstawiam uwagi do tego projektu.</p> <p>W projekcie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i wymienione zostały obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.</p> <p>W §8 pkt 2 projektu uchwały wymienionych zostało 29 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków. Dla 28 obiektów w pkt 4 ppkt 5 ustalono zasady ochrony -głównie zakazy. Wyłączony z tego wykazu został 1 obiekt (pkt 2 ppkt 6)-budynek usługowy ul. Hutnicza 7, dla którego ustalono odrębne zasady dopuszczające rozbiórkę, rozbudowę, nadbudowę itd.</p> <p>Plan zagospodarowania tej nieruchomości został przedstawiony przez właściciela w GU Nr 15 z 14 kwietnia 2022 r.</p> <p>W wymienionych 28 obiektach są głównie budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, właścicielom których ograniczono możliwości modernizacji nieruchomości.</p> <p>W przedstawionym projekcie planu nie zostały zachowane zasady równego traktowania podmiotów.</p>						<p>przedmiotem wyłożenia zostały uzgodnione ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - postanowienie nr B-NR.0522.23.2022.PKRPW 9373/2022 z dnia 07.06.2022 r.</p> <p>Wszystkie z 29 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków posiadają możliwość modernizacji. Obiekty te różnią się między sobą charakterem i położeniem. W związku z tym nawet jeśli mają zbliżone zasady ochrony konserwatorskiej to różnią się w planie miejscowym funkcją i zapisanymi dla nich parametrami, zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów.</p>	
3.	21.10.2022 r. (21.10.2022 r.)	[...]*	<p><u>Pismo o tożsamej treści zostało przesłane również za pośrednictwem skrzynki ePUAP.</u></p> <p>Działając w imieniu w oparciu o pełnomocnictwo, którego uwierzytelniony odpis przedkładam w załączeniu w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zgłaszam uwagi do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustronia dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 maja, Partyzantów i Pod Skarpą oraz kwestionuję opisane w niniejszym piśmie ustalenia przyjęte w ww. projekcie, a ponadto wnoszę o uwzględnienie wniesionych uwag oraz stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.</p> <p>1. W odniesieniu do części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: Projekt mpzp), kwestionuję ustalenie dla obszaru w położonego wzdłuż ul. Andrzeja Brody oznaczenia 1MW/U, tj.</p>	<p>działki nr 355/24 360/3 361/33 361/21 361/22</p>	<p>1MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>			X	X	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Założenia dla terenu 1MW/U nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. Dla terenu 1MW/U przewidziano zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz usługową (nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) co jest zgodne z celami wyznaczonymi i kierunków strefy "CM". Parametry i wskaźniki, w tym wysokość budynków i wskaźnik intensywności zabudowy również zostały ustalone na podstawie dopuszczonych w studium zasad.</p> <p>W szczególności, w pkt UO2 napisano: <i>"Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielenia</i></p>

			<p>terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w którego skład wchodzi działki o numerach 355/24, 360/3, 361/33, 361/30 oraz pozostające własnością mojego Mocodawcy działki nr 361/21 i 361/22.</p> <p>2. W odniesieniu do części tekstowej Projektu mpzp, kwestionuję 815 ust. 2 pkt 2 lit. a) oraz pkt 5 lit. a, gdzie określone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania dla obszaru 1 MW/U, poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 3,85 oraz maksymalnej wysokości budynków na 22 m. Opisane powyżej założenia Projektu mpzp wymagają zmiany, przede wszystkim z uwagi na występującą niezgodność z postanowieniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r. (dalej jako: Studium). W oparciu o znajdujące się w Studium zestawienie kierunków rozwoju miasta i obszarów polityki przestrzennej, dokument ten (str. 12 części B Studium) stwierdza, że nie przewiduje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej wysokiej, natomiast zakłada się możliwość rozwoju budownictwa wielorodzinnego w formie zabudowy średniowysokiej. Zgodnie z przyjętą w Studium nomenklaturą, zabudowa mieszkaniowa średniowysoka oznacza budynki mieszkalne o wysokości ponad 3 do 5 kondygnacji nadziemnych włącznie. Dodatkowo, w pkt 2.1.1. części B Studium (str. 14) poświęconemu ogólnym ustaleniom polityki przestrzennej dotyczącym całego obszaru miasta zgodnie z U04.1., dla zabudowy średniowysokiej przewidziany został maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,6, natomiast w U04.3 maksymalna wysokość zabudowy podana w metrach i liczbie kondygnacji dla zabudowy tego typu określona została na 15 metrów i 5 kondygnacji.</p> <p>Dokument Studium (Część B - str. 20) zawiera również tabele zawierające ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej oraz wytyczne do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części graficznej Studium - Załącznik nr 8 - rysunek nr 4 - ustalenia - kierunki</p>							<p><i>poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej...."</i></p> <p>Ponadto w studium dopuszczono zachowanie parametrów z obowiązującego planu, w którym intensywność zabudowy dla przedstawionego terenu jest ustalona na poziomie 2,2 i nie obejmuje kondygnacji podziemnych.</p> <p>W terenie 1MW/U ustalono indywidualnie maksymalną wysokość zabudowy kierując się cechą terenu otaczającego. W sąsiedztwie występuje zabudowa o takiej maksymalnej wysokości (do 22 m). Równocześnie zachowano warunek zapisany w studium o nienaruszeniu generalnego ustalonego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe zagadnienia poruszone w piśmie nie dotyczą zakresu opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zagospodarowania przestrzennego wskazane powyżej działki położone są na terenie o oznaczeniu CM - obszar centrum miasta. Mając na uwadze powyższe, dla obszarów działek położonych przy ul. Andrzeja Brody, zgodnie ze znajdującą się w Studium tabelą kierunku zagospodarowania ww. terenów przewidziany został pod obiekty usługowe oraz obiekty usługowo mieszkaniowe w zabudowie średniowysokiej. Ponadto w tej samej tabeli maksymalna wysokość zabudowy została określona na 14,5 m.</p> <p>W świetle powyższych ustaleń określony w Projekcie mpzp sposób zagospodarowania dopuszczający zabudowę działek nr 355/24, 360/3, 361/33, 361/30, 361/21 oraz 361/22 budynkami o znacznej intensywności zabudowy, których wysokość mogłaby sięgać nawet do 22 m, co przekłada się na około 7 kondygnacji, oznacza istotną sprzeczność ze Studium.</p> <p>Bez względu na opisane we wcześniejszej części pisma sprzeczności zachodzące pomiędzy założeniami Studium, a Projektem mpzp, projektowany sposób zagospodarowania obszaru oznaczonego symbolem IMW/U powinien zostać zmieniony, również z uwagi na następujące okoliczności:</p> <ul style="list-style-type: none">- po przebudowie ww. obszaru w projektowany sposób, wzniesione tam budynki będą miały wysokość jedynie nieznacznie mniejszą od bloków znajdujących się na położonym w kierunku zachodnim "Manhatanie",- budowa budynków o takiej wysokości w centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie miejskiego rynku oraz oznaczać będzie, iż budynki te na stałe staną się dominantą architektoniczną tego obszaru, całkowicie przyćmiewając tradycyjną dla charakteru centrum miasta okoliczną zabudowę,- budowa budynków w dopuszczalnych w Projekcie mpzp wysokościach w sposób oczywisty nie będzie przystawać do uzdrowiskowego charakteru miasta, zdominowanego przez zabudowę średniowysoką oraz niską, przeważnie jednorodzinna,- przewidywane w Projekcie mpzp drastyczne zwiększenie intensywności zabudowy, niewątpliwie doprowadzi do znacznego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego na ul. Andrzeja Brody oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Miejskiej						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>Biblioteki Publicznej oraz boiska sportowego wykorzystywanego przez dzieci i młodzież, ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami, takimi jak: obniżenie bezpieczeństwa niechronionych uczestników ruchu czy obniżenie jakości powietrza.</p> <p>Poza zgłoszonymi w treści niniejszego pisma uwagami, zwracam się z wnioskiem o udzielenie odpowiedzi na wskazane poniżej kwestie związane z Projektem mpzp. Jednocześnie oświadczam, iż w przypadku wyczerpującego uzasadnienia projektowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania odpowiedzi na postawione pytania, mój Mocodawca zastrzega możliwość cofnięcia złożonych do Projektu mpzp uwag.</p> <p>1. Dlaczego obszar 1MW/U pozostaje jedynym obszarem, dla którego Projekt mpzp przewiduje najwyższą maksymalną wysokość budynków oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ze wszystkich obszarów planowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami?</p> <p>2. Jakimi względami podyktowane jest projektowane podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru 1MW/U do 22 m?</p> <p>3. Czy organy miasta posiadają informację na temat potencjalnych planowanych inwestycji prowadzonych na obszarze 1MW/U oraz ich ewentualnego położenia, wysokości i charakteru?</p> <p>4. W jaki sposób organy miasta dokonały wykładni/interpretacji powołanego w uzasadnieniu Projektu mpzp UO2 Studium, mającego potwierdzać zgodność zakładanej dla obszaru 1MW/U maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy z treścią Studium?</p> <p>5. Czy Projekt mpzp przewiduje inne analogiczne zastosowanie UO2 Studium mające stanowić uzasadnienie dla różnic występujących pomiędzy Projektem mpzp, a postanowieniami Studium?</p> <p>6. Czy Projekt mpzp przewiduje zmiany w zakresie działki drogowej oznaczonej 1 KPJ w zakresie szerokości, względem</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>obecnie obowiązującego mpzp lub względem postanowień Studium?</p> <p>7. Czy względem działki drogowej oznaczonej IKPJ planowane są inwestycje w szczególności w zakresie poszerzenia drogi, zmiany jej powierzchni lub przebiegu oraz czy planowane jest wydzielanie pod drogę publiczną działek właścicieli prywatnych (w tym nr 361/21, 361/22 i 361/30) stosownie do art. 98 gosp. nier.?</p> <p>8. Czy nieruchomość budowlana położona na działce 360/3 została wyburzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, czy uzyskano wszystkie niezbędne, pozwolenia i decyzje, a jeśli tak to jakie?</p> <p>9. Czy nieruchomość budowlana położona na działce 257/8 została wyburzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, czy uzyskano wszystkie niezbędne, pozwolenia i decyzje, a jeśli tak to jakie?</p> <p>10. Czy Projekt mpzp, przewiduje inne odstępstwa od Studium, poza zakresem wskazanym w ww. uwagach, w szczególności: w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych działek?</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

[...]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/641/2023
Rady Miasta Ustroń
z dnia 23 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Ustroń, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miasta Ustroń wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu Gminy Ustroń.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/641/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę