

ZARZĄDZENIE NR137/2021.....
BURMISTRZA MIASTA USTRONIA

z dnia 7 maja 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1
(wyłożenie do publicznego wglądu od 1 marca 2021 r. do 29 marca 2021 r., zbieranie uwag do 16 kwietnia 2021 r.)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 7, art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), art. 42 pkt 1, art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247),

**Burmistrz Miasta
zarządza**

§ 1.

Uwzględnić częściowo uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1, oznaczoną numerem **5** według wykazu uwag.

§ 2.

Nie uwzględnić uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1, oznaczonych numerami **1, 2, 3, 4 i 6** według wykazu uwag.

§ 3.

Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest wykaz uwag złożonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ MIASTA
[Podpis]
Tomasz Korcz

ADWOKAT
[Podpis]
Aleksandra Sikora

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONIU JASZOWCU, W REJONIE ULIC WCZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ, STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA - ETAP 1
(wyłożenie do publicznego wglądu od 1 marca 2021 r. do 29 marca 2021 r., zbieranie uwag do 16 kwietnia 2021 r.)

L.P.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGĘ	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA MIASTA USTRONIA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIOMA	UWAGA NIEWZGLĘDNIOMA	
1	1	13.04.2021		Wnosi o pozostawienie przeznaczenia działek w nowym planie w zgodności z załączonym wypisem z rejestru gruntów, gdzie działka 2865/3 jest terenem rolnym, a działka 2866/6 łąką.	2865/3 2866/6	13ZL - teren lasu			Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu pozostawiono przeznaczenie działek objętych uwagą dla zagospodarowania w kierunku leśnym – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. To ustalenie planu nie jest jednak nakazem i zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel działek może je wykorzystywać w dotychczasowy sposób do czasu, aż podejmie decyzję o ich zalesieniu w całości lub w części. Również w § 26 ust. 1 pkt 2 projektu planu na wnioskowanych działkach ustalono możliwość dotychczasowego użytkowania gruntów nie będących lasami.
2	2	14.04.2021		Wnosi uwagę, w której proponuje dołączenie całej powierzchni działki 4024/32 do sąsiedniej jednostki o oznaczeniu 1RM. W obecnie przedstawionym projekcie planu działka ta jest w jednostce 4R, co wyklucza jej nawet fragmentaryczną zabudowę.	4024/32	4R - teren rolniczy			Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu przedstawiono wydzielenie terenu 1RM dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej i terenu 4R, jako terenu rolniczego bez zabudowy. Taka dyspozycja przestrzeni terenów wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w którym w wnioskowanym rejonie dopuszczono wyłącznie możliwości lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście (w 2020 roku to 2,16 ha). Powiększenie terenu 1RM poprzez rozszerzenie na teren działki 4024/32 stwarzałoby duże możliwości inwestowania w zabudowę rolniczą na terenie, który powinien być chroniony przed zabudową ze względów krajobrazowych i przyrodniczych. Zwiększenie możliwości inwestowania naruszałoby również ustalenia studium, gdyż zgodnie z projektem planu w wnioskowanym rejonie przy konieczności zapewnienia powierzchni gospodarstwa rolnego powyżej średniej gospodarstw rolnych w mieście możliwa jest lokalizacja tylko jednego siedliska zabudowy zagrodowej i agroturystycznej.
3	3	15.04.2021		Ciąg pieszo-rowerowy opisany w projekcie symbolem 3KPR nie powinien być poprowadzony wzdłuż granic działek 4086/18 i 4086/76, lecz powinien przebiegać "na wprost" od terenu opisanego symbolem 6KPR do ulicy Turystycznej. Ciąg pieszo-rowerowy nie może być labiryntem, a osoby korzystające ze ścieżki nie mogą obchodzić terenu o symbolu 9MP, gdyż jest to uciążliwe dla osób starszych. Ciąg pieszo-rowerowy nie może się krzyżować z ul. Turystyczną na łuku drogi – - wpłynie to negatywnie na bezpieczeństwo użytkowników, a ze względu na nachylenie drogi ustawienie progów zwalniających w tym miejscu będzie niemożliwe.	4086/18 4086/76	9MP - teren zabudowy pensjonatowej 1U-4U - tereny zabudowy usługowej			Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono rozwiązania projektu planu dotyczące wydzielenia ciągu pieszo-rowerowego o symbolu 3KPR oraz przeznaczenia terenu o symbolu 9MP dla zabudowy pensjonatowej, przy czym przedstawia się następujące uzasadnienia tych rozwiązań oraz odniesienie do innych kwestii podniesionych w treści uwagi: - zaplanowany ciąg pieszo-rowerowy 3KPR wchodzi w skład pętli rowerowej wraz z terenami 1KPR, 2KPR, 4KPR, 5KPR, 6KPR oraz ulicami Turystyczną i Wczasową. Jest to element atrakcji turystycznej dzielnicy oraz element jej układu komunikacji pieszej i rowerowej.

				Obszar o symbolu 9MP powinien być bezwzględnie w całości lub bez działek 4086/18 i 4086/76 wyłączony z projektu jako etap 1 i objęty planem w kolejnych etapach po ustaleniu zasad i możliwości rozwoju terenów wyłączonych z pierwszym etapem, czyli wspólnie z terenami przyległymi. Obszar ten powinien mieć przeznaczenie takie jak tereny znajdujące się wokół zabudowań będących dotychczas uznanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobra kultury współczesnej, a obecnie wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Autor uwagi obawia się, że pomiędzy obiektami zabytkowymi wyrosną domy z dachami spadzistymi. Ponadto zgłasza uwagę do paragrafu 2.1.1 tj. definicji apartamentu, do paragrafu 2.1.33 definicji wysokości budynku. Zgłosił wątpliwości w sprawie parametrów dla budynków wielofunkcyjnych ustalonych w projekcie planu.					Teren 3KPR nie łączy się z ulicą Turystyczną na łuku, a zaplanowane poszerzenie terenu w miejscu połączenia z pasem drogowym ulicy Turystycznej pozwala na łagodne połączenie trawersem tych ciągów. W projekcie planu przewiduje się, że od terenu 6KPR możliwa będzie realizacja ciągu pieszo-rowerowego do rejonu mostu ul. Turystycznej nad potokiem Jaszowiec. Realizacja ta możliwa jest w ramach terenów usługowych objętych już uchwalonym planem miejscowym przy skrzyżowaniu ulic Turystycznej i Wczasowej; - nie ma uzasadnienia na wyłączenie z opracowania 1 etapu planu terenu o symbolu 9MP. Wskazanie tego przeznaczenia jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a właściciele nieruchomości na tym terenie, w tym nieruchomości już zabudowanej nie składali uwag o wyłączenie terenu z obszaru objętego planem; - na terenie 9MP z uwagi na ochronę widoku zespołów budynków kulturowych ustalono w przepisie § 7 ust. 2 pkt 5 dachy płaskie. W przeprowadzonej inwentaryzacji geometrii dachów istniejącej zabudowy stwierdzono, że około 30 budynków posiada dachy spadziste. Dlatego celowe jest i uzasadnione, aby nowe budynki w otoczeniu i uzupełnieniu tej zabudowy były realizowane z zastosowaniem geometrii dachu spadzistego. Jest to podstawowa zasada kształtowania ładu przestrzennego polegająca na nawiązywaniu nowej zabudowy do otoczenia. Ład przestrzenny przejawia się również w różnorodności form zabudowy, jeżeli jest świadomie komponowana. Oczywiście podstawowa zabudowa dzielnicy pozostanie i będzie uzupełniania budynkami w stylu modernistycznym, czyli z zastosowaniem geometrii dachów płaskich; - definicja apartamentu zamieszczona w § 2 ust. 1 pkt 1 jest właściwa w aspekcie definicji "pokoju gościnnego" zamieszczonego w § 2 ust. 1 pkt 18. Zgodnie z wnioskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w definicji "apartamentu" zawarto konkretny parametr powierzchni użytkowej w celu uzyskania jednoznaczności zapisów planu miejscowego; - definicja § 2 ust. 1 pkt 33 nie dotyczy "wysokości budynków", a "wysokości budowli". Budynek nie jest budowlą. Definicja wysokości budynków zawarta jest w prawie budowlanym; - w uwadze nie wskazano jakiego typu wątpliwości budzą parametry dla budynków wielofunkcyjnych. Parametry budynków wielofunkcyjnych w centrum usługowym dzielnicy na terenach 1U-4U zaplanowane zostały po koncepcyjnym sprawdzeniu ich powierzchni, wysokości i gabarytów. Są one wielkościami wyważonymi, pozwalającymi na harmonijne wpisanie się budynków w krajobraz, przy uwzględnieniu powiązań widokowych z budynkami o wartościach kulturowych. Taka jest rola planu miejscowego. Należy ustalić - w zgodności z obowiązującym studium - ramy dopuszczalnych przekształceń terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania. Na bazie zapisów i wskaźników ustalonych w planie można tworzyć konkretne kubaturowe wizje zabudowy, po urealnieniu się programu inwestycji.
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

4	4	15.04.2021	Protestują przeciw przeznaczeniu działki w tereny leśne. Działka była i jest terenem inwestycyjnym, co zostało już zapisane w roku 2008 w studium. Na działce są ustalone warunki zabudowy, a ponadto jest otoczona terenami budowlanymi. Z dwóch stron jest objęta drogami dojazdowymi. Na działce są media. Proszą i wnoszą o zachowanie inwestycyjnego charakteru tej działki.	4046/17	28ZL - teren lasu	•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono leśne przeznaczenie działki 4046/17, jako uzupełnienie kompleksu leśnego istniejącego przy skrzyżowaniu ulicy Wczasowej i Równica. Przeznaczenie działki dla zabudowy naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, według których działka 4046/17 znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "ZL" - obszarów lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej, na którym ustalono wyłącznie możliwość zachowania istniejących budynków i ich modernizacji.
5	5	15.04.2021	- Wnosi o dołączenie terenu 4RM do południowo-zachodniej granicy terenu 5MP oraz o możliwe maksymalne rozszerzenie terenu 4RM w ramach jednostki 6R do zaznaczonego na zał. nr 2 obszaru działki 2826/1. W studium dla obszaru R2 dopuszcza się możliwość lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście. Na tym terenie planowana jest unikalna, niewysoka zabudowa agroturystyczna przedstawiono w załączniku nr 1 przykładowe koncepcje architektoniczne. § 7 ust. 1 pkt 1 - z uwagi na znaczne pochylenie terenu 5MP - wnosi o zmianę wskaźnika z 2 m na 3 m. § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e, f - wnosi o dopuszczenie rozszerzonej kolorystyki. § 7 ust. 2 pkt 1 - wnosi o wykreślenie wymogu zastosowania dachów symetrycznych. § 7 ust. 2 pkt 2 - wnosi o wykreślenie całego pkt 2. § 7 ust. 2 pkt 3 - wnosi o dopuszczenie stosowania dachów płaskich. § 7 ust. 2 pkt 4 - wnosi o zmianę zapisu na następujący: "wysunięcia okapów poza lica budynków na całym obwodzie rzutu poziomego budynku lub wzdłuż jego dłuższych boków nie mogą być większe niż 1,2 m". § 12 ust. 3 pkt 4,5,6 - wnosi o dopuszczenie budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub studnią chłonną pod warunkiem uzyskania odpowiednich ekspertyz geologicznych. Z uwagi na ograniczenia związane z terenami zagrożonymi ruchami masowymi proponujemy pozostawienie możliwości zastosowania innych rozwiązań, wynikających z badań geologicznych, np. dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. § 22 ust. 3 pkt 2 lit. b - wnosi o zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 35 % do 45 % jak w pozostałych obszarach MP. § 22 ust. 1 - wnosi o opuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej. § 22 ust. 3 pkt 3 lit. b - wnosi o zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zabudowy z 40 % do 30 % jak w pozostałych obszarach MP. § 22 ust. 3 pkt 6 lit. a - z uwagi na możliwość zabudowy kaskadowej wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy budynków z dachami płaskimi do 12,5 m. § 22 ust. 3 pkt 6 lit. b - z uwagi na możliwość zabudowy kaskadowej wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy budynków z dachami spadzistymi i budowli do 14 m. § 22 ust. 3 pkt 7 - wnosi o usunięcie punktu w całości.	2826/1	5MP - teren zabudowy pensjonatowej 4RM - teren zabudowy zagrodowej i agroturystycznej	•	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez wyłączenie z obszaru sporządzania 1 etapu planu - na wniosek właściciela nieruchomości - terenów 4RM i 6R w obrębie wnioskowanej działki nr 2826/1. To wyłączenie z obszaru objętego granicami 1 etapu planu, na wniosek właściciela nieruchomości ma charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Uwzględniono również możliwość stosowania dachów płaskich na terenie o symbolu 5MP zgodnie z treścią uwagi. W związku z położeniem terenu 5MP na ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszarze polityki przestrzennej "MN" - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności dopuszczono możliwość na tym terenie również zabudowy mieszkaniowej. W związku z wyłączeniem terenu 4RM i części terenów 6R z obszaru 1 etapu planu - treści uwag zamieszczone w pkt 1, pkt 15-17 stały się bezprzedmiotowe. Treści wymienione w pkt 6, pkt 10 i pkt 18 uwagi zostały uwzględnione w powyższych rozstrzygnięciach częściowego uwzględnienia uwagi. Pozostałe uwagi i wnioski nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Uzasadnienie takiego stanowiska jest następujące: <u>Ad. 2</u> - w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pozostawiono zapis § 7 ust. 1 pkt 1 lit. d przeciwdziałający realizacji nadmiernej wysokości budynków przy stosowaniu legalnej definicji wysokości budynków; <u>Ad. 3</u> - zapisy dopuszczające kolorystykę dachów spadzistych jako barw ceglanych, grafitowych i brązu są wystarczającą gamą kolorów dla uzyskania jednolitości wyrazu zabudowy dzielnicy, podobnie jak ustalenia dotyczące stosowania jasnych, w pastelowych odcieniach kolorów elewacji jako obowiązujących przy ograniczeniu kolorów do dwóch odcieni. Aby ustalić zasady ładu przestrzennego należy określić przepisy, które nie mogą być dowolnością prowadzącą do chaosu przestrzennego. <u>Ad. 4, 5 i 7</u> - w związku z uwzględnieniem możliwości stosowania dachów płaskich na terenie 5MP oraz wyłączenia z granic obszaru objętego 1 etapem planu terenów 4RM i 6R uwagi te są bezprzedmiotowe. <u>Ad. 8</u> - pozostawiono zapisy § 12 ust. 3 pkt 4 - pkt 6, jako niezbędne uregulowania na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Zapisy dotyczące terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, tak jak ich miejsca i rodzaje występowania osuwisk wynikają z opinii Starosty Cieszyńskiego.

			15. § 23 ust. 2 pkt 3 - wnosi o usunięcie punktu w całości. 16. § 23 ust. 3 pkt 1 - wnosi o dopuszczenie stosowania dachów płaskich. 17. § 23 ust. 3 pkt 2 - wnosi o zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 45 %. 18. W przypadku niemożliwości pozytywnego rozpatrzenia wskazanych powyżej punktów odnoszących się do wskazanego w zał. 2 obszaru 4RM i 6R, wnioskuję o wyłączenie z opracowania MPZP działki 2826/1 w obszarze oznaczonym jako 4RM i 6R.				W celu przeciwdziałania rozmywaniu się zbrocza i nie uzależnienia przyszłych realizacji od dodatkowych uzgodnień, co jest niezgodne z zasadami prawidłowej legislacji - - utrzymano zapisy dotyczące zakazu budowy przydomowych oczyszczalni z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonną. Ad. 9 - pozostawiono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 5MP, jako wyważony biorąc pod uwagę powierzchnię całego terenu 5MP (ok. 0,51 ha) oraz możliwość zabudowy ok. 1800 m² obiektami, których powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych może wynosić około 4000 m². Teren 5MP przylega do terenów zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Skalica oraz występuje w otoczeniu obszaru otwartego krajobrazu i zabudowa tego terenu nie powinna dominować w takim otoczeniu. Ad. 11-14 - w celu ustalenia zasad kształtowania ładów przestrzennego opartych na konkretnych wymierzalnych parametrach pozostawiono zapisy dla terenu 5MP dotyczące: wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów, które pozwalają na budowę budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim przy powierzchni zabudowy pojedynczego budynku do 480 m² (np. 12 x 40 m). Wskaźniki te będą gwarantowały neutralne wpisanie się nowych budynków w krajobraz na terenie otoczonym kompleksami leśnymi i w bliskiej odległości od doliny rzeki Wisła. Uwagi dotyczące ograniczenia wysokości zabudowy (nawet do 8,0 m) na terenach MP zgłaszane były również w opinii do projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - w celu przeciwdziałania dominacji tych obiektów w otoczeniu. Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne wysokości budynków odpowiadają wysokościami istniejących budynków kulturowych, oraz są gwarancją, że nowa zabudowa nie będzie dominowała w układzie przestrzennym dzielnicy.
6	6	16.04.2021	Wnosi o ustalenie dla działki 4046/17 terenów usług turystycznych o symbolu UT. Działka zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Wczasowej oraz ulicy Równica, przez co dopuszczenie usług turystycznych na przedmiotowej działce uzupełniłoby zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ul. Wczasowej pomiędzy ul. Równica a ul. Stromą. Ponadto dopuszczenie na działce 4046/17 zabudowy w ramach jednostki UT nie wpłynie negatywnie na osie widokowe dzielnicy, a nawet poprzez ustanowienie na części działki 4086/79 jednostki o symbolu 7KDP pozwoliłoby na wyeksponowanie ewentualnego obiektu cechującego się obszernym widokiem, co bezpośrednio nawiązywałoby do pierwotnych założeń urbanistycznych dzielnicy.	4046/17	28ZL - teren lasu	•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono leśne przeznaczenie działki 4046/17, jako uzupełnienie kompleksu leśnego istniejącego przy skrzyżowaniu ulicy Wczasowej i Równica. Przeznaczenie działki dla zabudowy naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, według których działka 4046/17 znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "ZL" - obszarów lasów i zachwiania poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej, na którym ustalono wyłącznie możliwość zachowania istniejących budynków i ich modernizacji.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

[Podpis]
[Podpis]