

ZARZĄDZENIE NR 360/2021
BURMISTRZA MIASTA USTRONIA

z dnia 25 października 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej (wyłożenie do publicznego wglądu od 27 sierpnia 2021 r. do 24 września 2021 r., zbieranie uwag do 8 października 2021 r.)

Działając na podstawie:

- art.30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372),
- 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 ze zm.),
- 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 ze zm.),

**Burmistrz Miasta
zarządza**

§ 1.

Uwzględnić uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej oznaczone numerami **2, 5, 9, 25 i 26** według wykazu uwag.

§ 2.

Uwzględnić częściowo uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej oznaczone numerami **1, 3, 8 i 21** według wykazu uwag.

§ 3.

Nie uwzględnić uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej oznaczonych numerami **4, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 7/1, 7/2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 i 27** według wykazu uwag.

§ 4.

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej, Katowickiej.

§ 5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Maria Sikora
Kt - B -


Przemysław Korcz

WYKAZ UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONIU W GRANICACH NASTĘPUJĄCYCH ULIC: JANA WANTUŁY, POD SKARPĄ, PARTYZANTÓW, 3 MAJA, PARKOWEJ, ZACHODNIEJ GRANICY RZECI WISŁY, AKACJOWEJ, KATOWICKIEJ)

(wyłożenie do publicznego wglądu od 27 sierpnia 2021 r. do 24 września 2021 r., zbieranie uwag do 8 października 2021 r.)

L.P.	NR UWAG I	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 USTROŃ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	1	31.08.2021 r.	in wa a	Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – bliźniacze i szeregowe.	1345/104, 1345/105, 1345/106, 1345/107, 1345/108	Tereny ZN – zieleni nieurządzonej		•	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez włączenie działek do terenów zabudowy MN2 i MU. Na części terenu objętego uwagą wydzielono teren dla lokalizacji drogi lokalnej obsługującej planowaną zabudowę po południowej stronie osiedla „Manhatan”.
2	2	09.09.2021 r.		Składający uwagę wnioskują o korektę usytuowania pasa drogi zaprojektowanego wzdłuż północnej granicy działek tak aby droga obejmowała swoją szerokością tylko obszar wydzielonego już pasa dojazdowego po działkach 1478/6 i 1478/12, którego szerokość wynosi 4 m.	1478/6, 1478/12, 1478/4, 1478/5, 1478/7, 1478/8, 1478/9, 1478/10	Tereny KDW – dróg wewnętrznych	•		Uwaga jest uwzględniona w projekcie planu. Droga 10 KDW jest wyznaczona zgodnie z wydzieleniem własnościowym działek objętych uwagą.
3	3	17.09.2021 r.		Składający uwagę wnioskują o ustalenie na części działki, wskazanej na załączniku graficznym do uwagi, terenu MN2 oraz zlikwidowanie terenu oznaczonego symbolem KDW, przeznaczonego do zawracania pojazdów przy zachodniej granicy działki.	1345/90	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej		•	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez powiększenie terenu MN2 i likwidację placu nawrotowego na drodze KDW. W projekcie planu wyznaczono na wnioskowanej działce możliwość lokalizacji publicznej drogi lokalnej niezbędnej dla obsługi nowego programu zabudowy po południowej stronie osiedla „Manhatan”. Droga jest kontynuacją przebiegu ulicy Gałczyńskiego.
4	4	17.09.2021 r.		Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki na tereny MW z dopuszczeniem usług w parterze.	1329/22	Tereny U – zabudowy usługowej		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. W celu przeciwdziałania nadmiernej intensywności zabudowy mieszkaniowej osiedla „Manhatan” pozostawiono usługowe przeznaczenie terenu 7U.
5	5	20.09.2021 r.		Składający uwagę prosi o przekwalifikowanie działek z terenu ZN – zieleni nieurządzonej na tereny MN2 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy. Informuje, że szerokość działki nr 1345/96 wynosi 9 m	1345/93, 1345/94, 1345/95, 1345/96, 1345/97,	Tereny ZN – zieleni nieurządzonej Tereny KDW – dróg wewnętrznych	•		Uwagę uwzględniono w projekcie planu poprzez przeznaczenie działek objętych uwagą na tereny MN2 oraz wydzielenie publicznej drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m poprzez poszerzenie działki 1345/96 po 0,5 m w każdą stronę.

				i w przypadku ewentualnego przeznaczenia jej pod drogę oraz konieczności jej poszerzenia proponuje poszerzenie o nie więcej niż 0,5 m po obu jej stronach.	1345/98, 1345/99	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy			
6	6/1	4.10.2021 r	6	Składający uwagę uważają, że łącznik ulicy Kochanowskiego z ulicą Pod Skarpą oznaczony symbolem 12 KDD jest zbędny i usytuowane na ul. Skłodowskiej osiedle deweloperskie będzie miało połączenie z planowaną ulicą Pod Skarpą z wykorzystaniem istniejącej drogi 13 KDD i 14 KDD.	-	Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono w projekcie wydzielanie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
7	6/2	4.10.2021 r		Składający uwagę uważają, że ulica Kochanowskiego powinna zostać jako ulica ślepa, ponieważ w istniejącej formie jest wystarczająca do obsługi usytuowanych wzdłuż niej budynków.	-	-		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Ulica Kochanowskiego nie została zaplanowana jako ulica „ślepa”. Pozostawiono w projekcie wydzielanie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
8	6/3	4.10.2021 r		Składający uwagę nie wyrażają zgody na przecięcie graniczących ze sobą działek 1482/22 i 1478/3 planowanym ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 2 KP.	1482/22, 1478/3	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZS – zieleni na skarpach, Tereny KP – ciągów ruchu pieszego		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono planowane wydzielanie ciągu pieszego 2 KP wzdłuż istniejącej skarpy terenowej jako niezbędne usprawnienie komunikacji pieszej pomiędzy terenami zróżnicowanymi pod względem wysokościowym.
9	6/4	4.10.2021 r		Składający uwagę uważają, że zapis tekstu planu w § 20 ust.1 jest dwuznaczny i mylący, proszą o jednoznaczny zapis, że dopuszczona jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca bez zabudowy szeregowej.	-	-		•	Pozostawiono zapis § 20 ust.1 projektu planu, w którym jednoznacznie zapisano, na których terenach przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa szeregowa, która powinna stanowić ponad 50% terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i każdej działki budowlanej.
10	6/5	4.10.2021 r		Składający uwagę informują, że budynek zlokalizowany przy ulicy 3 Maja 36 jest błędnie oznaczony jako zabytkowy tylko w połowie i podział na część zabytkową i niezabytkową jest pomyłką oraz proszą o wykreślenie go w całości z rejestru zabytków.	-	-		•	Budynek przy ulicy 3 Maja 36 oznaczono zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków na działce nr 5243. Wykreślenie budynku z Gminnej Ewidencji Zabytków byłoby niezgodne z tym dokumentem i nie zostało przeprowadzone w projekcie planu.
11	7/1	6.10.2021 r	5	Składający uwagę wyraża zdecydowany sprzeciw wobec zajęcia pod drogę 3 KDZ części działki i proponuje jej przesunięcie w kierunku zachodnim i przeprowadzenie łagodnym łukiem od terenu oznaczonego symbolem 2 KDZ do terenu 3 KDZ.	1482/21	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny KDZ – dróg publicznych klasy „zbiorcza” Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono wydzielanie pasa drogowego drogi 3 KDZ o szerokości 20,0 m jako optymalne i niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla południowej części strefy centralnej miasta, będącym również kontynuacją istniejącej ulicy Pod Skarpą. W porównaniu z obowiązującym planem miejscowym pas drogowy zmniejszono z 30,0 m do 20,0 m i urealniono trasę drogi zbiorczej poprzez uwzględnienie istniejącej skarpy.

12	7/2	6.10.2021 r.	Składający uwagę protestuje przeciwko zajęciu części działek na drogę 12 KDD, proponuje drogę 12 KDD na odcinku wzdłuż działek przekształcić w ciąg pieszo jezdny 12 KDX usytuowany na działkach 1482/19 i 1482/20.	1482/18, 1482/19, 1482/20, 1482/21	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny KDZ – dróg publicznych klasy „zbiorcza” Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono w projekcie wydzielenie drogi 12 KDD jako niezbędne rozwiązanie komunikacyjne dla istniejącej i planowanej zabudowy po wschodniej stronie planowanej drogi zbiorczej.
13	8	6.10.2021 r.	Składający uwagę prosi o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy dla działki powyżej 0,4 - w miarę możliwości maksymalnie do 0,65 oraz zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni budowlanej poniżej 60% - w miarę możliwości minimalnie do 25%.	1610/4	Tereny KDW – dróg wewnętrznych Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy	•	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 40%, oraz zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5.
14	9	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmniejszenie szerokości pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 7 KDD w liniach rozgraniczających z około 20 m do 8 – 10 m jak większość dróg dojazdowych na terenie objętym planem, protestują przeciwko zamiarom wyznaczenia dodatkowego pasa terenu w ramach tej drogi dla parkowania samochodów mieszkańców osiedla „Manhatan” na terenie prywatnym. Informują, że projektowana droga nie ma kategorii drogi zbiorczej i przyjęcie dla niej tak wysokich parametrów skutkować będzie bardzo wysokim odszkodowaniem obciążającym gminę, wynikającym wprost z przepisów art. 36 i 37 ustawy o planowaniu przestrzennym.	1111/4	Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa” Tereny U – zabudowy usługowej	•	Uwaga została uwzględniona w projekcie planu poprzez zmniejszenie szerokości linii rozgraniczających drogi 7 KDD do 10,0 m.
15	10	7.10.2021 r.	Składająca uwagę stwierdza, że niezrozumiałym jest dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 7 MN2 zabudowy szeregowej, uważa że zapisy tekstu planu dla tego rodzaju zabudowy umożliwią na tym terenie budowę czterokondygnacyjnych budynków i powstanie „blokowiska” z co najmniej 3-4 mieszkaniami dla jednego segmentu.	1409/11, 1409/12, 1409/32	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż projekt został mylnie odczytany przez składającą uwagę. Teren 7MN2 nie jest wskazany w przeznaczeniu podstawowym dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Zapisy § 11 dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości, która nie jest przewidywana w projekcie planu.
16	11	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 2 ust. 1 pkt. 4 tekstu planu w postaci rozszerzenia definicji o zapis „... lub zlokalizowana jest po przeciwnej stronie drogi ...”.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż jej uwzględnienie powodowałoby, że definicja § 2 ust. 1 pkt.4 byłaby niedookreślona umożliwiając jej nadinterpretację. Działkę sąsiednią nie może stanowić działka po przeciwnej stronie drogi, gdyż nie będzie miała co najmniej jednej granicy wspólnej z działką, na której planowana jest zabudowa, co jest podstawą definicji „działki sąsiedniej”.
17	12	7.10.2021 r.	Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia terenu działek na jednostkę ZP w celu zabezpieczenia przed likwidacją istniejącego na tym terenie placu zabaw, który stanowi integralną część obiektu działającego przedszkola.	1412/8, 1412/9	Tereny UP – zabudowy usług publicznych	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono przeznaczenie terenu 3 UP dla usług publicznych z koniecznością zapewnienia 40% powierzchni tego terenu dla powierzchni biologicznie czynnej, którą może być zieleń parkowa towarzysząca budynkowi usług publicznych.

18	13	7.10.2021	Składający uwagę wnioskują o zmianę jednostek planu UP, które stanowią obiekty związane z działalnością oświatową na jednostki planu o funkcji usług – nauki i oświaty UO podobnie jak tereny z obiektami o takim przeznaczeniu zlokalizowane w pozostałej części dzielnicy.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono przeznaczenie terenu 3 UP dla usług publicznych. Wnioskowane w uwadze usługi oświaty również mieszczą się w kategorii usług publicznych, które zdefiniowane zostały w § 2 ust.1 pkt.15 projektu planu.
19	14	7.10.2021	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 7 ust. 1 pkt. 1 lit. b tekstu planu. Wskazują, że przedmiotowy zapis umożliwia budowę nowych budynków i obiektów o 2,0 m wyższych niż jest to sprecyzowane w rozdziale 13 tekstu planu. Zapis ten jest niezgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i umożliwia w praktyce budowę budynków o wysokości 14 m względem terenu sąsiednich działek, gdzie planowana zabudowa miała mieć wysokość 12 m i należy go wykreślić.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż wykreślenie ustalenia § 7 pkt. 1 lit. b powodowałoby możliwość realizacji budynków o wysokości większej niż 14,0 m na terenach charakteryzujących się spadkami terenu lub sztucznie kształtowanymi kondygnacjami nadziemnymi budynków w świetle obowiązującej aktualnie definicji kondygnacji podziemnej jako zagłębionej poniżej przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle.
20	15	7.10.2021	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 9 ust. 1 pkt. 1 lit. d tekstu planu. Wskazują, że budynek zlokalizowany przy ulicy Jelenica 12 wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków został błędnie oznaczony na rysunku planu, budynek ten jest budynkiem współczesnym, w którym znajduje się warsztat samochodowy, natomiast prawidłowo oznaczonym budynkiem powinien być budynek zlokalizowany przy ulicy Jelenica 12 A, który wykazuje cechy budynku zabytkowego podobnie jak prawidłowo oznaczony budynek przy ulicy Jelenica 6.	-	-	•	Uwaga nie może być uwzględniona w projekcie planu, gdyż wymaga zmiany w zapisach Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków czego nie można przeprowadzić w procedurze sporządzania planu miejscowego.
21	16	7.10.2021	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 11 ust. 2 pkt. 1 lit. d tekstu planu. Wskazują, że zapis ten dopuszcza wydzielanie działek o pow. 180 m ² , co jest niespójne z zapisami w § 20 ust. 3 pkt. 1 gdzie najmniejszą powierzchnią działek ustala się na 240 m ² , dlatego zasadnym jest zmiana w/w zapisu o treści – „na terenach o symbolach MN1 – 180,0 m ² ,” oraz dodanie kolejnej litery o treści – „na terenach o symbolach MN1 – 240,0 m ² ,”.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapisy § 11 ust.2 pkt 1 lit. d dotyczą sytuacji gdy byłaby przeprowadzona procedura scalania i podziału nieruchomości, co nie jest ustaleniem sporządzanego projektu planu.
22	17	7.10.2021	Składający uwagę wskazują, że przeznaczenie w planie działki na tereny MW umożliwi drogę do zalegalizowania obiektu wybudowanego na działce niezgodnie z obowiązującym obecnie planem miejscowym, zwracają uwagę, że przedmiotowy teren zlokalizowany jest w otoczeniu istniejących budynków mieszkalnych.	1493/30	Tereny MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu ponieważ przeznaczenie terenu 8 MW dla zabudowy wielorodzinnej zostało ustalone na podstawie aktualnego sposobu zabudowy i zagospodarowania działki.
23	18	7.10.2021	Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 1 pkt. 1 tekstu planu. Wskazują, że teren oznaczony w planie jako 6 MN2 i 7 MN2 jest terenem podmokłym, regularnie zalewanym a przeznaczenie go pod zabudowę o dużej intensywności spowoduje spotęgowanie podtopień oraz wpłynie niekorzystnie na stateczność gruntów, dlatego zasadnym jest zmiana w/w zapisu i dodanie treści „podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla lokalizacji nowej zabudowy, w tym w zabudowie szeregowej na terenach o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2 oraz w zabudowie wolnostojącej na terenach o symbolach 6 MN2 i 7 MN2,”.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż nie ma uzasadnienia przestrzennego i prawnego aby ograniczać zabudowę jednorodziną na terenach 6 MN2 i 7 MN2 tylko do zabudowy wolnostojącej. Zabudowa szeregowa zgodnie z prawem jest również zabudową mieszkaniową jednorodziną.

24	19	7.10.2021 r.
25	20	7.10.2021 r.
26	21	7.10.2021 r.
27	22	7.10.2021 r.
28	23	7.10.2021 r.
29	24	7.10.2021 r.

Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu i wnioskują o rozszerzenie treści lit. c o zapis – „... z wyłączeniem terenów o symbolach 6 MN2 i 7 MN2,”.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż nie ma uzasadnienia przestrzennego i prawnego aby tereny 6 MN2 i 7 MN2 traktować w odmienny sposób niż pozostałe tereny MN2, a ponadto nie przylegają one do terenów MN1.
Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 7 tekstu planu. Wskazują, że bezzasadne jest dopuszczenie budowy nowych budynków z dachem spadzistym o wysokości 12,0 m, a zasadnym byłoby ograniczenie wysokości budynków do 10,0 m w przypadku wykonania dachu spadzistego oraz pozostawienie dopuszczalnej wysokości 8,0 m w przypadku dachów płaskich.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono zapisy § 20 ust.3 pkt. 7 projektu planu dotyczące wysokości 12,0 m dla dachów spadzistych co umożliwia budowę domów piętrowych i użytkowych poddaszy. Taki parametr wysokości zabudowy obowiązuje również na innych terenach miasta Ustronia objętych planami miejscowymi.
Składający uwagę wnioskują o zmianę zapisu § 20 ust. 3 pkt. 3 i 4 tekstu planu, który odnosi się do maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i w pkt. 3 dopuszcza wartość wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na poziomie 45% dla terenów o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2, przy jednoczesnym wskazaniu w pkt. 4 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na poziomie 60%. Wskazują, że jeżeli autor planu dopuszcza spełnienie warunku z pkt. 4 przy realizacji maksimum z pkt. 3 poprzez zastosowanie dachów zielonych, winno być to uwzględnione w części dotyczącej geometrii dachów, jednocześnie zapis umożliwiający wykonanie dachów zielonych powinien być wpisany dla innych jednostek planu.	-	-	•	Uwaga została uwzględniona częściowo poprzez zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach o symbolach 1 MN2, 8 MN2, 14 MN2 i 17 MN2 do 40% co będzie uwzględniało zapis dotyczący możliwości zabudowy 45% powierzchni działki budowlanej. Zapis dotyczący powierzchni biologicznie czynnej wynika wprost z legalnej definicji prawa i nie może być modyfikowany w planie miejscowym poprzez inne zapisy określające formę realizacji powierzchni biologicznie czynnej.
Składający uwagę wnioskują o oddzielenie terenu oznaczonego w planie symbolem 7 MN2 od terenów 14 U i 5 U pasem zieleni izolacyjnej o szerokości umożliwiającej izolację akustyczną oraz umożliwiającą wykonanie urządzeń wodnych w celu skutecznego odwodnienia terenów przyległych.	-	-	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Teren o symbolu 7 MN2 nie jest przeznaczony dla użytkowników uciążliwych, które wymagałyby oddzielenia zielenią izolacyjną od użytkowników usługowych i mieszkaniowo – usługowych. Ponadto zapis ten powodowałby obniżenie istniejącej wartości nieruchomości.
Składający uwagę wnioskują o zmianę przebiegu drogi o symbolu 11 KDD przebiegającej pomiędzy działkami nr 1409/12, 1409/32 i 1412/9. Wskazują, że w/w droga powinna przebiegać z zachowaniem prostoliniowości przy zachowaniu prostopadłości do ulicy Partyzantów, jednocześnie jej poszerzenie w obrębie granicy opracowania planu jest bezzasadne, ponieważ zjazd z drogi publicznej ulicy Partyzantów zlokalizowany jest w obrębie innego planu miejscowego.	-	Tereny KDD – dróg publicznych klasy „dojazdowa”	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Wydzielenie drogi 11 KDD jest właściwe i niezbędne z punktu widzenia powiązań z układem zewnętrznym i potrzebami obsługi zabudowy. Wydzielenie tej drogi dostosowano do wydzieleni własnościowych i powiązań z istniejącym parkingiem.
Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia działki w całości na cele mieszkaniowe jako tereny MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz protestują przeciwko wprowadzeniu na części działki terenu zieleni nieurządzonej o symbolu 6 ZN co wskazuje na utrzymanie zamiaru przeprowadzenia przez działkę traktu komunikacyjnego. Informują również, że wnioskowany teren jest objęty dwoma decyzjami o warunkach zabudowy i proszą o uszanowanie treści w nich zawartych.	1335/25	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej Tereny MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż w świetle przeprowadzonych zmian projektu wynikających z uwzględnienia uwag o zwiększenie zabudowy terenów po południowej stronie osiedla „Manhatan” zaszła konieczność wyznaczenia terenu dla kontynuacji ulicy Gąlczyńskiego jako drogi lokalnej pozwalającej na obsługę nowego i istniejącego programu zabudowy oraz jako elementu rewitalizacji przestrzeni osiedla „Manhatan”.

30	25	7.10.2021 r.
31	26	8.10.2021 r.
32	27	7.10.2021 r.

Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie działek jedynie na cele mieszkaniowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN1 jak tereny w bezpośrednim sąsiedztwie, co byłoby również zgodnie z obecnym sposobem użytkowania.	5103, 1335/10	Tereny MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej	•	Uwagę uwzględniono poprzez włączenie terenu MU do terenów MN1.
Składająca uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN1 jak tereny działek sąsiednich od strony północnej i wschodniej. Obecny zakres terenu MN1 uniemożliwia w przyszłości jakąkolwiek ingerencję i rozbudowę istniejącego drewnianego budynku, który ze względów technicznych w przyszłości będzie wymagał przebudowy lub zajdzie potrzeba jego rozbioru i budowy nowego domu.	1337/3, 1337/4	Tereny MN1 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla uzupełnienia zabudowy istniejącej Tereny ZN – zieleni nieurządzonej	•	Uwagę uwzględniono poprzez włączenie wnioskowanych działek do terenów MN1.
Składający uwagę wnioskują o rezygnację z wprowadzenia na części działki funkcji zieleni nieurządzonej – teren o symbolu 6 ZN i przeznaczenie tego terenu na cele mieszkaniowe o symbolu MN2 oraz rezygnację z ustalenia wzdłuż terenu zielonego w obrębie działki linii rozgraniczających sugerujących podtrzymanie propozycji przedstawionej podczas konsultacji społecznych związanej z poprowadzeniem przez działkę traktu komunikacyjnego przeciwko czemu stanowczo protestują.	1335/25	Tereny MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla lokalizacji nowej zabudowy Tereny ZN – zieleni nieurządzonej Tereny MU - zabudowy mieszkaniowo - usługowej	•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. W wyniku uwzględnienia uwagi o dopuszczeniu do zabudowy nieruchomości we wnioskowanym rejonie (zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) zachodzi konieczność wyznaczenia nowej drogi publicznej dla obsługi programu zabudowy po południowej stronie osiedla „Manhatan” – jako kontynuacji przebiegu ulicy Gałczyńskiego. Droga ta będzie miała kontynuację wzdłuż ulicy Katowickiej aż do ulicy A.Brody jako element usprawniający obsługę komunikacyjną istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Jest to rozwiązanie optymalne biorąc również pod uwagę możliwości rozwoju terenów położonych w strefie centralnej miasta, oraz przeciwdziałające przypadkowej lokalizacji zabudowy, tworzącej chaos przestrzenny i stwarzającej problemy komunikacyjne.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych

Przemysław Korcz