

ZARZĄDZENIE NR 397/2022
BURMISTRZA MIASTA USTRON

z dnia 14 listopada 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.
(wyłożenie do publicznego wglądu od 16 września do 7 października, zbieranie uwag do 21 października 2022 r.)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 599 ze zmianami), art. 7, art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), 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 2022 r., poz. 1029 ze zmianami).

**Burmistrz Miasta
zarządza**

§ 1.

Nie uwzględniać uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą oznaczonych numerami 1, 2, 3 według wykazu uwag.

§ 2.

Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest wykaz uwag złożonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta

Przemysław Korcz

RADCA PRAWNY

Maria Sikora
Maria Sikora
Kt - B - 511

WYKAZ UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W USTRONIU DLA OBSZARU W GRANICACH ULIC ANDRZEJA BRODY, GRAŻYŃSKIEGO, ALEI LEGIONÓW, PARKOWEJ, HUTNICZEJ, 3 MAJA, PARTYZANTÓW I POD SAKRPĄ

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie **16 września 2022 r. do 7 października 2022 r.**

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem **21 października 2022 r.**

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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	19.10.2022 r. (data wpływu pisma) 14.10.2022 r. (data pisma)		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		X	Uwaga nie została uwzględniona. Funkcja usługowa dla terenu 4 U 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 minimalną powierzchnię biologicznie czynną na wysokim poziomie 45% powierzchni działki budowlanej.
2.	20.10.2022 r. (data wpływu pisma) 19.10.2022 r. (data pisma)		Na podstawie Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic A. Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3Maja, Partyzantów, i Pod Skarpą przedstawiam uwagi do tego projektu. W projekcie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i wymienione zostały obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków. 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. Plan zagospodarowania tej nieruchomości został przedstawiony przez właściciela w GU Nr 15 z 14 kwietnia 2022 r.	działki z obiektami ewidencyjnymi	różne ustalenia		X	Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy projektu planu będące przedmiotem wyłożenia zostały uzgodnione ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – postanowienie nr B-NR. 0522.23.2022.PK RPW 9373/2022 z dnia 7.06.2022 r. 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 planowaną w planie miejscowym funkcją i zapisanymi dla nich parametrami, zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

			W wymienionych 28 obiektach są głównie budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe, właścicielom których ograniczono możliwości modernizacji nieruchomości. W przedstawionym projekcie planu nie zostały zachowane zasady równego traktowania podmiotów.					
3.	21.10.2022 r. (data wpływu pisma) 21.10.2022 r. (data pisma)		<u>Pismo o tożsamej treści zostało przesłane za pośrednictwem skrzynki ePUAP oraz poprzez e-mail.</u> 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. 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. 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. 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.	działki nr 355/24 360/3 361/33 361/30 361/21 361/22	1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami		X	Uwaga nie została uwzględniona. Założenia dla terenu 1MW/U nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków miasta Ustroń. Dla terenu 1MW/U przewidziano zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz usługową (nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) co jest zgodne z celami wyznaczonymi w studium dla strefy „CM”. Parametry i wskaźniki, w tym wysokość budynków i wskaźnik intensywności zabudowy również zostały ustalone na podstawie dopuszczonych w studium zasad. W szczególności, w pkt UO2 napisano: „Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielenia poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi <u>oraz cechami terenów</u> oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej ...” Ponadto w studium dopuszczono zachowanie parametrów z obowiązującego planu, w którym intensywność zabudowy dla przedmiotowego terenu jest ustalona na poziomie 2,2 i nie obejmuje kondygnacji podziemnych. 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 nienaruszaniu generalnego ustalonego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe zagadnienia poruszone w piśmie nie dotyczą zakresu opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			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. Dokument Studium (Część B - str. 20) zawiera również tabele zawierające ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania o 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 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 kierunek 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. 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. 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: - 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 uzdrowskiego charakteru miasta, zdominowanego przez zabudowę średniowysoką oraz niską, przeważnie jednorodziną,					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			- 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 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. 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. 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? 2. Jakimi względami podyktowane jest projektowane podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru 1MW/U do 22 m? 3. Czy organy miasta posiadają informację na temat potencjalnych planowanych inwestycji prowadzonych na obszarze 1MW/U oraz ich ewentualnego położenia, wysokości i charakteru? 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? 5. Czy Projekt mpzp przewiduje inne analogiczne zastosowanie UO2 Studium mające stanowić uzasadnienie dla różnic występujących pomiędzy Projektem mpzp, a postanowieniami Studium? 6. Czy Projekt mpzp przewiduje zmiany w zakresie działki drogowej oznaczonej 1 KPJ w zakresie szerokości, względem obecnie obowiązującego mpzp lub względem postanowień Studium? 7. Czy względem działki drogowej oznaczonej 1KPJ 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.?					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			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? 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? 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?					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

Burmistrz Miasta

Przemysław Korcz

Burmistrz Miasta Ustroń