UCHWAŁA NR XI/109/2015
RADY MASTA USTROŃ

z dnia 29 października 2015 r.

Rady Masta Ustroń
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A" miasta Ustroń

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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) na wniosek Burmistrza Miasta

RADA MIASTA USTROŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A" miasta Ustroń, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń", które zostało uchwalone uchwałą nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A" miasta Ustroń

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu";

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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".

2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) dominanty układu przestrzennego;

7) budynki o wartościach kulturowych chronione ustaleniami planu;

8) budynki wymagające zachowania istniejącej formy architektonicznej i geometrii dachu.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski";

2) granice parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego" i jego otuliny;

3) granice strefy „A" ochrony uzdrowiskowej;

4) granice złoża wód leczniczych „Ustroń", obszaru i terenu górniczego „Ustroń I";

5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina rzeki górna Wisła”;

6) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski);

7) tereny osuwisk i zagrożone ruchami masowymi ziemi;

8) lokalizacja stanowiska archeologicznego wraz ze strefą „OW” obserwacji archeologicznej;

9) tereny położone w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 244 ha i w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XXIX/327/2013 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A” miasta Ustroń.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) akcie prawa miejscowego dotyczącego ochrony krajobrazu – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Ustroń, w której ustalone są przepisy dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze strefy uzdrowiskowej „A”;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;

3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

4) dominancie układu przestrzennego – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt eksponowany wysokością lub o indywidualnych wyróżniających się cechach w danym środowisku, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni, lub tworzący kompozycję przestrzenną z innymi dominantami;

5) publicznej drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę dla komunikacji rowerowej, której wydzielenie i budowa jest celem publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego widok tego obiektu jest najbardziej eksponowany;

7) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej obiektu;

8) kładce – należy przez to rozumieć budowlę służącą przeprowadzeniu drogi rowerowej lub pieszej nad potokiem lub obniżeniem terenu;

9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

11) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;

12) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;

13) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię z którą nowe budynki muszą być styczne na całej długości ściany, bez możliwości jej przekroczenia, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak:

a) gzymsy, okapy dachowe i inne detale architektoniczne, które mogą być usytuowane do 0,6 m poza tą linią zabudowy,

b) rynny, rury spustowe i podokienniki, które mogą być sytuowane do 0,3 m poza tą linią zabudowy;

14) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

17) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

18) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;

19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

20) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;

21) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający lub dopuszczony w niniejszym planie rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;

22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

23) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

24) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi służące działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni użytkowania do 400,0 m^2,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) kultu religijnego;

25) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

26) zabudowie usług sanatoryjnych i turystyki – należy przez to rozumieć zabudowę zapewniającą świadczenia zdrowotne dla pacjentów lub turystów oraz ich całodobowy pobyt;

27) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty budowlane oraz urządzenia służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi;

28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce, place, promenady ruchu pieszego z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

2. Następujące zastosowane w uchwale pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

1) lecznictwo uzdrowiskowe;

2) strefy ochrony uzdrowiskowej;

3) urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego;

4) zakład lecznictwa uzdrowiskowego;

5) tereny zieleni;

6) powierzchnia użytkowania.

3. Następujące zastosowane w uchwale pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

1) usługi turystyczne;

2) usługi hotelarskie, przy czym na obszarze objętym planem wyklucza się jako formę usług hotelarskich miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;

3) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większości miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;

4) pensjonaty – jako obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie.

4. Następujące zastosowane w uchwale pojęcia są określone w ustawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej:

1) szpital;

2) świadczenia zdrowotne;

3) stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne inne niż świadczenia szpitalne.

§ 3. Elementy informacyjne planu pokazane zostały na rysunku planu jako nieobowiązujące wskazania graficzne planu.

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 13 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz do pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit. a oraz § 8 ust. 4 pkt 2 lit. a dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów opisane następującymi symbolami:

1) **UZ** – tereny zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia;

2) **UT** – tereny zabudowy usług sanatoryjnych i turystyki;

3) **MP** – tereny zabudowy pensjonatowej;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

6) **ZŁ** – tereny z przewagą zieleni niskiej;

7) **ZL** – tereny lasów;

8) **ZR** – tereny zadrzewień;

9) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KDZ** – tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”;

11) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;

12) **KDD** – tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;

13) **KDX** – tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

14) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej;

15) **KDR** – tereny publicznej drogi rowerowej;

16) **KX** – tereny placów i ciągów pieszych;

17) **KP** – tereny parkingów;

18) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

19) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

a) zachowanie formy architektonicznej i geometrii dachów budynków wyszczególnionych graficznie na rysunku planu jako elementów kształtowania ładu przestrzennego uzdrowiska,

b) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem ,

c) kształtowanie zwartego i ciągłego systemu zieleni urządzonej na terenach o symbolach **1ZP-48ZP**,

d) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) realizację obiektów dopuszczonych w ramach terenów o symbolach **ZP** o wspólnych cechach stylistycznych i wysokich walorach estetycznych,

f) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej i brązowej lub ich odcieni,

g) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów do trzech na fasadach budynków, z dopuszczeniem odmiennego koloru jako akcentu np. wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych np. cegły klinkierowej na fragmentach elewacji;

2) zakazuje się:

a) realizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię i układ urbanistyczny uzdrowiska,

b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

c) lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych do czasu podjęcia uchwały Rady Miasta, o której mowa w § 2 pkt 1,

d) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

e) stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych ogrodzeń, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych stanowiących część przęsła ogrodzenia;

3) dopuszcza się:

a) umieszczanie szyldów na ścianach budynków,

b) lokalizację zadaszonych ogródków z przeszklonymi dachami i ścianami dla funkcji gastronomicznej i rekreacyjno-sportowej przy obiektach o podstawowej funkcji sanatoryjno-leczniczej, hotelowej, pensjonatowej i turystycznej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wprowadzania przeznaczeń terenów pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, takie jak hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów,

c) lokalizacji stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone na podstawie przepisów odrębnych,

d) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:

a) zabudowa usługowa, w szczególności szpitale wraz z towarzyszącą infrastrukturą na powierzchni większej niż 2,0 ha,

b) hotele o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

c) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,

d) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m^3 na godzinę,

e) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska oraz szpitali poza miastem.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń przy realizacji obiektów komunikacji drogowej i parkingów.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i związanych z budową powiązań komunikacją rowerową i pieszą na terenach zadrzewionych oraz nakazuje się ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu poza niezbędnymi przedsięwzięciami związanymi z rozwojem obszaru objętego planem.

7. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) obszar Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski”;

2) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” wraz z otuliną;

3) złoża wód leczniczych;

4) główne zbiorniki wód podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła” i GZWP Nr 348 „Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)”.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się lokalizację stanowiska archeologicznego Ustroń st. 7 (AZP 109-46) będące śladem osadnictwa, miejscem kultu i dotyczy okresu nowożytnego, wraz z pokazaną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej „OW” jako obszar w promieniu 40,0 m wokół stanowiska.

2. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochronną, o których mowa w ust. 1 poprzez zakaz prowadzenia działań niszczących teren.

3. Ustala się ochronę następujących budynków oznaczonych graficznie na rysunku planu:

1) budynki mieszkalne przy ul. Szpitalnej nr 5, 25 i 27;

2) budynek usługowy przy ul. Szpitalnej nr 5.

4. Dla budynków wymienionych w ust. 3 poza ustaleniami niniejszego planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenów na których występują te budynki obowiązują następujące ustalenia oraz zasady ich przekształceń:

1) nakaz:

a) zachowania historycznych form budynków,

b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymania historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju sztukatorskiego elewacji,

c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowania historycznych materiałów pokrycia,

d) odtworzenia historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany;

2) zakaz:

a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiany jako: zakaz dobudowy i nadbudowy,

b) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje.

5. Ustala się ochronę budynków wymienionych w § 1 ust. 2 pkt 8, poprzez:

1) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków na terenach o symbolach **1UZ-4UZ, 1UT-13UT, 16UT-19UT**;

2) zakaz zmiany układu i kolorystyki elewacji budynków;

3) dopuszczenie do rozbudowy wyłącznie przy zachowaniu stylu architektury budynków istniejących.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych o symbolach **KDZ, KDL** i **KDD** w ich liniach rozgraniczających oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych o symbolach **KDX**, publicznych dróg rowerowych o symbolach **KDR** i pieszych o symbolach **KX** stanowiły będą tereny zieleni urządzonej opisane na rysunku planu symbolami **ZP**.

2. Na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** dopuszcza się możliwość lokalizacji jednokondygnacyjnych budynków usług handlu i gastronomii zgodnie z przepisami planu.

3. Na terenach o symbolach **18ZP-21ZP, 25ZP, 28ZP** i **30ZP** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez.

4. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną ustala się konieczność zapewnienia ich ogólnodostępności oraz realizację elementów małej architektury o ujednoliconej stylistyce.

5. Wskazuje się, że droga rowerowa o symbolach **1KDR-10KDR** jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

   1) minimalna powierzchnia działek – 900,0 m^2;

   2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;

   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze objętym planem występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:

   1) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;

   2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych;

   3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;

   4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów;

   5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu;

   6) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt.

4. Na obszarze objętym planem występują złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszar i teren górniczy „Ustroń I” dotyczący tych złóż.

5. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 4 ustala się konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy zapewnić strefy techniczne i strefy kontrolowane o szerokościach uzależnionych od wieku, średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę podziemnych kanałów zbiorczych sieci infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach o symbolach **ZL** ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) drogę publiczną o symbolach **1KDZ-6KDZ** łączącą wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru z układem ogólnomiejskim, przy czym droga ta pełni funkcję zbiorczej dla dróg obsługujących istniejące i planowane zespoły budynków i pojedyncze budynki,

b) drogę publiczną o symbolu **1KDL** obsługującą południowo-wschodnią część obszaru objętego planem pełniącą funkcję zbiorczą dla dróg obsługujących istniejące i planowane zespoły budynków i pojedyncze budynki oraz drogę o symbolu **3KDL** jako odcinek ulicy Szpitalnej,

c) drogę publiczną o symbolu **2KDL** jako fragment drogi na szczyt Równicy,

d) drogę o symbolu **1KDD** stanowiącą dojazd do istniejących i planowanych zespołów budynków oraz pojedynczych budynków,

e) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **1KDX-6KDX** zapewniające powiązania pieszo-jezdne pomiędzy poszczególnymi obiektami,

f) drogi o symbolach **1KDW-11KDW** zapewniające dojazd drogami wewnętrznymi do poszczególnych istniejących i planowanych budynków,

g) drogi rowerowe o symbolach **1KDR-10KDR** stanowiących oś systemu komunikacji rowerowej na obszarze objętym planem,

h) dojazdy nie wydzielone na rysunku planu, których realizację dopuszcza się w ramach terenów o symbolach **UZ, UT, MP, ITW, ITK** i **U** pod warunkiem, że ich szerokość w liniach rozgraniczających nie będzie mniejsza niż 5,0 m, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu **23MP** od strony drogi wewnętrznej **11KDW**;

2) na terenach o symbolach **3KDZ** i **5KDZ** możliwość przebudowy skrzyżowań;

3) dopuszcza się realizację kubatury wymienionej w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b nad drogą o symbolu **4KDZ**.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) drogi o symbolach **KDZ:**

a) **1KDZ** – od 20,0 m do 30,0 m,

b) **2KDZ** – od 12,0 m do 24,0 m,

c) **3KDZ** – od 12,0 m do 55,0 m,

d) **4KDZ** – od 10,0 m do 30,0 m,

e) **5KDZ** – od 23,0 m do 35,0 m,

f) **6KDZ** – od 5,0 m (w obszarze objętym planem) do 42,0 m;

2) droga o symbolu **1KDL** – od 12,0 m do 50,0 m;

3) droga o symbolu **2KDL** – od 19,0 m do 27,0 m;

4) droga o symbolu **3KDL** – (w obszarze objętym planem) od 0,0 m do 5,0 m;

5) droga o symbolu **1KDD** – od 10,0 m do 30,0 m;

6) ciagi o symbolach **KDX** :

a) **1KDX** – od 4,5 m do 12,0 m,

b) **2KDX** – od 4,0 m do 6,0 m,

c) **3KDX** – od 6,0 m do 15,0 m,

d) **4KDX** – od 6,0 m do 12,0 m,

e) **5KDX** – od 6,0 m do 10,0 m,

f) **6KDX** – od 4,5 m do 10,0 m;

7) drogi o symbolach **1KDW-11KDW** – od 4,5 m do 15,0 m;

8) drogi o symbolach **1KDR-10KDR** – 6,0 m.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) zakaz lokalizacji parkingów nadziemnych oraz możliwość budowy parkingów podziemnych i z zastrzeżeniem pkt 5 parkingów naziemnych;

2) z zastrzeżeniem pkt 3-pkt 5 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:

a) sanatoria, szpitale, hotele, pensjonaty, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe i usługowe, sale konferencyjne, obiekty sportowe:

- 1 miejsce na 1 pokój w sanatoriach, szpitalach, hotelach i pensjonatach,

- 1 miejsce na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej,

- 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu handlowego lub usługowego,

- 1 miejsce na 10 miejsc w kościele,

- 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,

- 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach,

b) mieszkania – 1 miejsce na 1 mieszkanie;

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,

b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc;

4) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach nie może być większa niż 15 % miejsc noclegowych w tych obiektach;

5) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać:

a) na terenach o symbolach **UZ, UT** i **MP** – 30 miejsc,

b) na terenach o symbolach **U** – 10 miejsc.

4. W zakresie komunikacji rowerowej i pieszej ustala się:

1) możliwość budowy drogi rowerowej o szerokości minimum 4,0 m w ramach terenów o symbolach **1KDR-10KDR** wraz z kładkami na odcinkach tej trasy o symbolach **4KDR** i **5KDR**;

2) możliwość budowy ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) kształtowanie systemu komunikacji pieszej na terenach o symbolach **1KX-13KX**;

4) możliwość wydzielania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i ścieżek spacerowych w ramach terenów o symbolach **UZ**, **UT, U, MP** i **ZP**;

5) możliwość wydzielenia nawierzchni dla komunikacji pieszej w ramach drogi o symbolach **1KDR-10KDR**;

6) możliwość wydzielenia ścieżek spacerowych w ramach terenów o symbolach **ZR** i **ZŁ**.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez:

a) regulację przepływów i strefowanie ciśnienia w sieci,

b) przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych winien być realizowany zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną, należy istniejącą sieć przenieść zachowując jej tranzytową funkcję;

4) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować, strefy techniczne i kontrolowane od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

6) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć i sieci obsługujących miasto;

2) zapewnienie przepływów i strefowania ciśnienia wody poprzez powiązanie sieci ze zbiornikami wody zapasowej zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ITW** i **2ITW**;

3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie wydobywania wód leczniczych ustala się:

1) wydobywanie wód leczniczych z odwiertu zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3ITW** zgodnie z koncesją oraz możliwość wydobywania wód zwykłych na terenie o symbolu **20UT** zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zapewnienie przepływu i ciśnienia poprzez powiązanie sieci ze zbiornikiem, zlokalizowanym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4ITW**.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ich w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem i wywozem.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych pochodzących z podsuszenia borowiny pozabiegowej ustala się odprowadzenie ich do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych na terenie oznaczonym symbolem **1ITK.**

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi ziemi do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej lub do wód,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej do ziemi lub do wód,

c) wody z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przekraczające parametry zawarte w przepisach odrębnych winny być podczyszczone,

d) wody z powierzchni innych niż wymienione w pkt 1 lit. a i lit. c mogą być wprowadzane do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do wód lub ziemi bez oczyszczania,

e) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

a) z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej,

b) odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących wody oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do odbiornika.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulaminem utrzymania czystości i porządku,

b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,

c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi i wywozu,

d) odprowadzenie wykorzystanych wód leczniczych poza obszar objęty planem i wtłaczanie ich do górotworu zgodnie z wydaną koncesją;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów;

3) dopuszcza się magazynowanie borowiny pozabiegowej do czasu jej podsuszenia na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ITK** z okresowym jej usuwaniem poza obszar objęty planem.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia,

b) lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:

1) z lokalnych ciepłowni poprzez sieć ciepłowniczą;

2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez rozdzielnie sieciowe i stacje transformatorowe;

2) dopuszcza się budowę nowych stacji lub wymianę transformatorów w istniejących stacjach transformatorowych na jednostki o większej mocy.

11. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się z zastrzeżeniem przepisów § 7 ust. 1 pkt 1 lit c możliwość dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, Internet, telewizja kablowa.

12. Na terenach o symbolach **UZ, UT, MP, U, ITW** i **ITK** dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli, urządzeń i sieci związanych z uzyskiwaniem energii odnawialnej ze słonecznych ogniw fotowoltaicznych, kolektorów do produkcji ciepła oraz ze źródeł geotermalnych o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz ustala się zakaz lokalizacji obiektów i budowli związanych z uzyskiwaniem energii odnawialnej z biogazu, biomasy oraz termicznego przekształcenia odpadów komunalnych.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. 1. Na terenach o symbolach **1UT, 2UT, 8UT, 9UT, 18UT, 2MP, 4MP** i **5MP** do czasu przebudowy istniejącego gazociągu i zmniejszenia jego strefy kontrolowanej ustala się zakaz zabudowy terenów.

2. Na terenie o symbolu **20ZP** ustala się możliwość użytkowania istniejącego parkingu naziemnego do czasu zagospodarowania terenu w formie zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu podziemnego lub do czasu przeniesienia parkingu na inny teren.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 16. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 13.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UZ–10UZ,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia, a w szczególności:

a) zakłady lecznictwa uzdrowiskowego,

b) urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego,

c) szpitale i inne budynki w których prowadzone są świadczenia zdrowotne,

d) otwarte lub kryte baseny kąpielowe;

2) uzupełniające:

a) usługi gastronomii i handlu pod warunkiem, że będą częścią budynku usług przeznaczenia podstawowego, a ich powierzchnia całkowita nie będzie większa niż 10% powierzchni całkowitej budynku, w którym będą zlokalizowane,

b) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne związane z przeznaczeniem podstawowym terenów,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

e) parkingi naziemne i podziemne, chodniki, dojazdy,

f) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych na rysunku planu na terenach o symbolach **1UZ-4UZ** oraz zachowanie dominant przestrzennych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

b) na terenie o symbolu **6UZ** zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych wolnostojących budynków na terenach o symbolach **1UZ-4UZ**,

b) lokalizacji budynków i pomieszczeń usługowych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenów;

3) dopuszcza się:

a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków z zachowaniem stylu architektury budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu, jako wymagających zachowania istniejącej formy architektonicznej i geometrii dachu;

b) możliwość powiązania funkcjonalnego budynku zlokalizowanego na terenie o symbolu **3UZ** z nowymi budynkami zlokalizowanymi na terenie o symbolu **9UZ** poprzez kubaturę nad drogą o symbolu **4KDZ** i terenami o symbolach **20ZP** i **7KDR**, pod warunkiem, że szerokość tego obiektu liczona wzdłuż tych terenów nie będzie większa niż 40,0 m, zachowana będzie odległość kubatury nowego obiektu od poziomu drogi o symbolu **4KDZ** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz, że osią kubatury będzie linia poprowadzona prostopadle do głównego wejścia istniejącego w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako dominanta przestrzenna;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów:

- na terenach o symbolach **1UZ-4UZ** zachowanie geometrii istniejącej,

- na terenach o symbolach **5UZ-10UZ** dachy płaskie z możliwością zastosowania dachów spadzistych na fragmentach budynków,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,

e) minimalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **1UZ-4UZ –** wynikająca z istniejącego stanu zabudowy terenów,

- na pozostałych terenach o symbolach **UZ –** 0,4,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki istniejące oznaczone na rysunku planu jako wymagające zachowania istniejącej formy architektury i geometrii dachu – wysokość istniejąca z możliwością podwyższenia o 2,0 m,

- budynki nowe i pozostałe istniejące – 15,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) minimalna wysokość nowych budynków – 9,0 m;

h) gabaryty nowych obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu na terenach o symbolach **5UZ, 7UZ** i **9UZ** – 60,0 m, na terenach o symbolach **6UZ, 8UZ** i **10UZ** – 100,0 m, na terenach o symbolach **1UZ-4UZ** możliwość powiększenia istniejących elewacji frontowych obiektów w ramach ich rozbudowy o 30,0 m,

- nowe obiekty na terenach o symbolach **1UZ-4UZ** mogą być realizowane wyłącznie w formie rozbudowy obiektów istniejących, maksymalna powierzchnia zabudowy nowych obiektów na terenach o symbolach **5UZ, 6UZ, 8UZ-10UZ** nie może być większa niż 5.000,0 m^2, a na terenie o symbolu **7UZ** nie może być większa niż 1.200,0 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000,0 m^2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UT-25UT**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usług sanatoryjnych i turystyki, a w szczególności budynki i pomieszczenia, w których realizowane będą stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne inne niż świadczenia szpitalne oraz z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c pomieszczenia hotelowe lub budynki hoteli;

2) uzupełniające:

a) usługi zdrowia,

b) usługi handlu i gastronomii, pod warunkiem, że będą częścią budynku usług podstawowych, a ich powierzchnia całkowita nie będzie większa niż 10% powierzchni całkowitej budynku, w którym będą zlokalizowane,

c) pomieszczenia odnowy biologicznej i rekreacji,

d) pomieszczenia i tereny sportowo-rekreacyjne,

e) zieleń urządzona i obiekty małej architektury zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

f) parkingi naziemne i podziemne, chodniki, dojazdy,

g) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. b obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie formy architektonicznej budynków wskazanych na rysunku planu na terenach o symbolach **3UT-7UT, 10UT-13UT, 16UT, 17UT** i **19UT**, jako wymagających zachowania istniejącej formy architektonicznej i geometrii dachu oraz zachowanie dominant układu przestrzennego tworzonych przez te budynki,

b) na terenach o symbolach **14UT, 17UT, 21UT** i **23UT** zachowanie odległości nowych budynków od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków na terenach o symbolach **1UT, 2UT, 8UT, 9UT** i **18UT** do czasu przebudowy istniejącego gazociągu,

b) lokalizacji wolnostojących nowych budynków na terenach o symbolach **1UT-13UT, 16UT-19UT**,

c) lokalizacji budynków, w których pomieszczenia hotelowe obejmują więcej niż 50% powierzchni całkowitej tych budynków za wyjątkiem terenu o symbolu **14UT**;

3) dopuszcza się możliwości przebudowy i rozbudowy budynków, pod warunkiem zachowania przepisów pkt 1 lit. a;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachu: możliwość zachowania kształtu dachów istniejących oraz stosowanie dachów spadzistych lub płaskich dla nowych budynków,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,

e) minimalna intensywność zabudowy na terenach o symbolach **3UT-7UT, 10UT-14UT, 16UT, 17UT** i **19UT** wynikająca z istniejącego stanu zabudowy terenów, na pozostałych terenach o symbolach **UT** – 0,4,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki istniejące oznaczone na rysunku planu jako wymagające zachowania istniejącej formy architektury i geometrii dachu – wysokość istniejąca z możliwością podwyższenia o 2,0 m,
- na terenie o symbolu **14UT** nowe budynki nie mogą przekraczać wysokości istniejącego budynku hotelowego oznaczonego na rysunku planu,
- budynki nowe i pozostałe istniejące – 12,0 m,
- budowle – 9,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) minimalna wysokość nowych budynków – 8,0 m,

h) gabaryty nowych obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowych obiektów na terenach o symbolach **3UT-7UT, 10UT-13UT, 16UT, 17UT, 19UT** – zachowanie szerokości istniejących z możliwością ich powiększenia w ramach rozbudowy obiektów istniejących o 30,0 m o ile spełnione będą inne przepisy planu, na terenach o symbolach **23UT-25UT –** 70,0 m, na terenach o symbolach **14UT, 20UT- 22UT** – 60 m, na terenie o symbolu **15UT** – 30,0 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy nowych obiektów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a i lit. b na terenach o symbolach **3UT-7UT, 10UT-13UT, 16UT, 17UT** i **19UT –** wyłącznie w formie rozbudowy budynków istniejących, na terenie o symbolu **15UT** – 900,0 m^2**,** na terenach o symbolach **14UT, 20UT, 22UT-25UT** – 2.500,0 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.500,0 m^2.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MP-23MP,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa pensjonatowa;

2) uzupełniające:

a) usługi sanatoryjne i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego,

b) istniejące domy jednorodzinne,

c) usługi handlu, gastronomii i zdrowia,

d) zabudowa sportowo-rekreacyjna,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

g) parkingi naziemne i podziemne, chodniki, dojazdy,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie formy architektonicznej budynków chronionych ustaleniami niniejszego planu oznaczonych na rysunku planu na terenach o symbolach **3MP** i **7MP**,

b) na terenach o symbolach **9MP-11MP, 14MP, 16MP,17MP** i **21MP** zachowanie odległości nowych budynków od granic lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w nowych budynkach konieczność zapewnienia co najmniej 30% ich powierzchni całkowitej dla pomieszczeń usług sanatoryjnych;

2) zakazuje się:

a) do czasu przebudowy istniejącego gazociągu lokalizacji zabudowy i nowych budynków na terenach o symbolach **2MP** i **5MP**,

b) lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej i nie spełniających wymogu ustalenia § 2 ust. 3 pkt 4,

c) lokalizacji wolnostojących garaży,

d) rozbudowy budynków na terenach o symbolach **3MP, 4MP, 6MP** i **18MP** o więcej niż 20% ich dotychczasowej powierzchni zabudowy;

e) lokalizacji nowych wolnostojących budynków na terenach o symbolach **2MP-6MP, 9MP, 10MP, 12MP-14MP** i **17MP**,

3) dopuszcza się:

a) zachowanie funkcji mieszkaniowej istniejących budynków jednorodzinnych oraz możliwość ich modernizacji również jako budynków o funkcji istniejącej przed uchwaleniem planu,

b) z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. d rozbudowę i przebudowę budynków,

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów:

- na terenach o symbolach **3MP** i **7MP** zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków o wartościach kulturowych oznaczonych na rysunku planu,

- na terenach o symbolach **4MP-6 MP** i **8MP-23MP** – dachy spadziste,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **2MP-6MP, 9MP** i **18MP** – zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy z możliwością zwiększenia o 20%,

- na terenach o symbolach **1MP, 7MP, 8MP, 10MP-17MP, 19MP-23MP** – 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **9MP** i **10 MP –** 20%,

- na pozostałych terenach o symbolach **MP** – 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy na terenach z możliwością rozbudowy i lokalizacji nowych budynków – 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **2MP-6MP, 9MP** i **18MP** wynikająca z istniejącego stanu zabudowy terenów,

- na terenie o symbolu **23MP** – 0,05,

- na pozostałych terenach o symbolach **MP** – 0,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 9,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) minimalna wysokość nowych budynków – 9,0 m,

h) gabaryty nowych obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowych obiektów na terenach o symbolach **2MP-6MP, 9MP** i **18MP** wynikająca z maksymalnej szerokości elewacji frontowych budynków istniejących z możliwością zwiększenia o 6,0 m**, 1MP, 7MP, 8MP, 10MP, 12MP-14MP, 17MP, 20MP** i **21MP** – 18,0 m, na terenach o symbolach **11MP, 15MP, 16MP, 19MP, 22MP** i **23MP –** 30,0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach o symbolach **1MP, 7MP, 8MP, 11MP-17MP, 19MP-23MP** – 400,0 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500,0 m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U-4U,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w tym budynek kościoła na terenie o symbolu **3U**;

2) uzupełniające:

a) istniejący budynek mieszkalny na terenie o symbolu **3U**,

b) parkingi naziemne, chodniki, dojazdy,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się ograniczenie funkcji usługowej nowych budynków do usług handlu i gastronomii oraz usług służących obsłudze pacjentów lub turystów;

2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem budynków istniejących na terenie o symbolu **3U**,

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów – dachy spadziste,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1U-3U** – 30%,

- na terenie o symbolu **4U** – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1U-3U** – 40%,

- na terenie o symbolu **4U** – 20%,

d) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **1U-3U** – 0,6,

- na terenie o symbolu **4U** – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy wynikająca z istniejącego stanu zagospodarowania terenów,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i budowle – 12,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m oraz 15,0 m na terenie o symbolu **3U**, jako zachowanie istniejącego postumentu z figurą sakralną,

g) minimalna wysokość budynków – 6,0 m,

h) gabaryty nowych obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 20,0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 200,0 m^2.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP-48ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** jednokondygnacyjne budynki handlowe i gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 150,0 m^2 i nie mniejszej niż 40,0 m^2,

b) obiekty małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) ciągi piesze, przejazdy dojazdów i dróg rowerowych,

e) na terenach o symbolach **31ZP** i **32ZP** obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem ogrodu zoologicznego zgodnie z decyzją wydaną przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) stosowanie wyłącznie prostokątnych rzutów poziomych budynków dopuszczonych do realizacji na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP**, jako budynków jednokondygnacyjnych z dachami płaskimi,

b) wyposażenie terenów w pomieszczenia higieniczno-sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zachowanie istniejącej zieleni parkowej,

d) zachowanie widoków w kierunku zachodnim na krajobraz miejscowości przy nasadzeniach drzew;

2) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. e oraz ust. 2 pkt 1 lit. b zakazuje się zabudowy kubaturowej na terenach o symbolach **8ZP-47ZP**,

3) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z organizacja imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,

b) na wszystkich terenach o symbolach **ZP** realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych dla ruchu pieszego, rowerowego oraz w formie dojazdów do obiektów zlokalizowanych na terenach sąsiednich,

c) realizację terenowych urządzeń parkowych takich jak schody terenowe, skarpy ziemne itp.,

d) realizację parkingów podziemnych na terenie o symbolu **20ZP**,

e) możliwość realizacji kubatury wymienionej w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b nad terenem o symbolu **20 ZP**;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** oraz **31ZP** i **32ZP** :

a) geometria dachów – dachy płaskie na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** lub spadziste i płaskie na terenach o symbolach **31ZP** i **32ZP**,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** – 60%,

- na terenach o symbolach **31ZP** i **32ZP** – 5%, lecz nie więcej niż 100,0 m^2,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** – 30%,

- na terenach o symbolach **31ZP** i **32ZP** – 90%,

d) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **1ZP-7ZP** i **48ZP** – 0,5

- z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b tiret drugie na terenach o symbolach **31ZP** i **32ZP** – 0,07,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiekty małej architektury istniejące – 15,0 m,

- budynki i obiekty małej architektury nowe – 4,5 m,

f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 150,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu– 12,0 m,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900,0 m^2;

5) ustala się parametry zagospodarowania terenów o symbolach **8ZP-30ZP,33ZP-47ZP** :

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%,

b) maksymalna powierzchnia terenów nie będących powierzchnią biologicznie czynną – 10%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZŁ-4ZŁ,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni z przewagą zieleni niskiej jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową;

2) uzupełniające:

a) uzupełnienie zadrzewień,

b) urządzenia w formie siedzisk i ławek parkowych,

c) gruntowe ścieżki spacerowe,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie biologicznego użytkowania terenów,

b) zachowanie naturalnego spływu wód powierzchniowych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji reklam,

b) lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) dopuszcza się realizację elementów podziemnej infrastruktury technicznej,

4) ustala się parametry zagospodarowania terenów:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%,

b) maksymalna powierzchnia terenów nie będących terenami zieleni – 5%.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZL-17ZL,** dla których ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia jako tereny lasów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie powierzchni terenów leśnych jako podstawowego udziału terenów zieleni w strefie ochrony uzdrowiskowej „A”,

b) ochronę stanowiska archeologicznego na terenie o symbolu **10ZL** zgodnie z § 8 ust. 1 i ust. 2**;**

2) zakazuje się:

a) wyrębu drzew leśnych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych,

b) lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustawie o lasach;

3) dopuszcza się:

a) możliwość wykorzystania istniejących dróg leśnych dla ścieżek spacerowych bez zmiany ich nawierzchni gruntowej,

b) możliwość zalesienia istniejących terenów zadrzewionych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZR-32ZR,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zadrzewione,

2) uzupełniające:

a) zieleń niska nieurządzona i urządzona,

b) cieki wodne,

c) ścieżki spacerowe,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień oraz naturalnej roślinności,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych,

3) dopuszcza się:

a) możliwość realizacji ścieżek spacerowych,

b) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDZ-6KDZ, 1KDL-3KDL, 1KDD, 1KDX-6KDX,1KDW-11KDW, 1KDR-10KDR**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny komunikacji, w tym:

a) **1KDZ-6KDZ** – tereny publicznej drogi klasy „zbiorcza”,

b) **1KDL-3KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”,

c) **1KDD** – teren publicznej drogi klasy „dojazdowa”,

d) **1KDX-6KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

e) **1KDW-11KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

f) **1KDR-10KDR** – tereny publicznych dróg rowerowych;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, parkingi przykrawężnikowe na terenach o symbolach **1KDZ** i **6KDZ**,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie istniejących chodników wzdłuż dróg istniejących oraz realizacje nowych odcinków dróg z co najmniej jednostronnymi chodnikami, za wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych o symbolach **KDX**,

b) dostosowanie przejść dla pieszych do osób niepełnosprawnych;

c) zachowanie minimum 2% zieleni biologicznie czynnej;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji wszelkich budynków,

b) realizacji ekranów akustycznych;

3) dopuszcza się:

a) możliwość realizacji skrzyżowań typu „rondo” na terenach o symbolach **3KDZ** i **5KDZ** wraz z elementami małej architektury nawiązującymi do „Uzdrowiska Ustroń” o wysokości nie przekraczającej 6,0 m,

b) możliwość realizacji ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,

c) możliwość realizacji dróg rowerowych o symbolach **4KDR** i **5KDR** na kładkach nad dolinami cieków fizjograficznych,

d) możliwość realizacji kubatury wymienionej w § 17 ust. 2 pkt 3 lit. b nad terenem o symbolu **7KDR**.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1WS-6WS,** dla których ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,

b) zachowanie naturalnego spływu wód powierzchniowych;

2) zakazuje się:

c) lokalizacji obiektów budowlanych,

d) grodzenia terenów,

3) dopuszcza się:

a) modernizację nawierzchni koryta cieków z zastosowaniem materiałów kamiennych lub betonowych,

b) lokalizację kładek dla pieszych i rowerzystów nad terenami cieków wodnych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KX-13KX**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny placów i ciągów pieszych;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,

b) zieleń urządzona,

c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

2) nakazuje się:

a) realizację nawierzchni z materiałów granitowych, betonowych, lub drewnianych,

b) stosowanie ujednoliconej stylistyki obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KP** i **2KP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, dojazdy,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się realizację nawierzchni nowych parkingów z materiałów kamiennych i drobnych betonowych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się możliwość wykorzystywania terenów dla tymczasowych użytkowań przy organizacji imprez na terenach uzdrowiska**;**

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia biologicznie czynna – 5%,

b) konieczność zapewnienia placu nawrotowego o promieniu 12,0 m w północnej części terenu o symbolu **1KP**.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ITW-4ITW** i **1ITK**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:

a) **1ITW-4ITW** – wodociągi,

b) **1ITK** – kanalizacja;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, dojazdy, parkingi.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachu – zachowanie dachu istniejącego i dach spadzisty na nowych budynkach,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 6,0 m,

- budowle – 9,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ustroń.

Przewodniczący Rady Miasta

Artur Kluz

Uzasadnienie

Plan dotyczy terenów kontynuacji funkcji uzdrowiskowo-leczniczej, kształtującej się i rozwijającej w Ustroniu od I połowy XVIII wieku, kiedy rozpoczęto tu leczenie dolegliwości przewodu pokarmowego serwatką owczą, a następnie po roku 1800 leczenie dolegliwości reumatycznych kąpielami z wykorzystaniem żużla hutniczego.

Plan obejmuje obszar w granicach ustanowionej strefy ochrony uzdrowiskowej „A" Uzdrowiska Ustroń.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie na okres perspektywiczny najbliższych 10 – 20 lat przeznaczenia terenów w obszarze tej strefy oraz sposobów ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu:

- obowiązującego statutu uzdrowiska,

- możliwości rozwoju i uzupełnienia programu sanatoryjno-leczniczego uzdrowiska oraz bazy noclegowej związanej z obsługą leczących się, kuracjuszy i turystów zgodnie z przepisami obowiązującego prawa,

- podniesienia jakości przestrzeni uzdrowiska, szczególnie w zakresie przestrzeni publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej tworzącej park uzdrowiskowy, co wyraźnie wydzielone zostało w przestrzeni uzdrowiska,

- zwiększenia powiązań zespołów i obiektów uzdrowiska ciągłym systemem komunikacji pieszej i rowerowej opartej na zaplanowanej arterii pieszo-rowerowej przebiegającej na osi północ-południe przez cały obszar zurbanizowany uzdrowiska. Arteria ta zaplanowana wraz z pasmem ogólnodostępnej zieleni parkowej – po ich realizacji – będzie elementem charakterystycznym dla uzdrowiska, podnoszącym jakość jego przestrzeni. Ten element przestrzeni miasta służył będzie zarówno kuracjuszom jak i odwiedzającym miasto w celach rekreacyjnych, przy czym ciąg pieszo-rowerowy może być również wykorzystywany jako trasa narciarstwa biegowego,

- zachowania wartości kulturowych krajobrazu tworzonego przez charakterystyczne obiekty określające wizerunek i układ przestrzenny uzdrowiska, poprzez ich ochronę ustaleniami planu.

W planie wskazano możliwości przekształceń i realizacji, które będą zadaniami w różnych perspektywach czasowych, lecz z zachowaniem koncepcji rozwoju funkcjonalno-przestrzennego uzdrowiska lat 70-tych i 80-tych XX wieku, jako Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Leczniczo-Rehabilitacyjnej „Ustroń – Zawodzie".

Koncepcja ta kontynuowana jest w planie z uwzględnieniem zmian pierwotnego projektu, jakie dokonane zostały w trakcie jej realizacji, w tym zmian w układzie własności nieruchomości oraz dążeniu właścicieli do realizacji swoich celów i z uwzględnieniem istoty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako dokumentu prawa miejscowego tworzącego ramy możliwych przekształceń terenów.

Jako ustalenie planu określone w tekście i na rysunku wskazano budynki wymagające zachowania formy architektonicznej i geometrii dachów. Są to następujące budynki tworzące obecny wizerunek uzdrowiska:

- Szpital Reumatologiczny,

- Szpital „Równica",

- Zakład Przyrodoleczniczy,

- 17 budynków tzw. „piramid".

Ochrona tych budynków polega na:

- zakazie zmiany układu i kolorystyki elewacji budynków,

- zakazie lokalizacji nowych budynków wolnostojących w ramach terenów na których te budynki są zlokalizowane,

- dopuszczeniu do rozbudowy budynków wyłącznie przy zachowaniu ich stylu architektury, co wiąże się z koniecznością stosowania przepisów ustawy o prawie autorskim,

- ograniczeniu maksymalnej wysokości nowych budynków na całym obszarze uzdrowiska do wartości pozwalających zachować dominację powyższych budynków w krajobrazie uzdrowiska,

- ochronę budynków poprzez zakaz lokalizacji nowych pensjonatów na przedpolu ich ekspozycji.

W celu zachowania i możliwości rozwoju funkcji leczniczo-uzdrowiskowej w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej ustalono w planie takie rodzaje przeznaczeń terenów do zabudowy i takie regulacje dotyczące tej zabudowy, które dopuszczają powstawanie nowych obiektów wyłącznie, gdy będzie to związane z funkcją uzdrowiska lub jego obsługą. Wskazane w planie do zabudowy tereny określają możliwość rozwoju obszaru zgodnie z celem głównym rozwoju miasta zapisanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ustronia jako UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH.

Dla zachowania i rozwoju funkcji lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia wskazano w planie około 23,8 ha terenów, a dla rozwoju usług sanatoryjnych i turystyki około 27,1 ha.

W planie uwzględniono również strategiczny cel rozwoju miasta Ustronia zapisany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, jako - C1 – „zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowiskowego z centrum miasta i doliną Wisły”.

Przyszłościową realizację tego celu uwzględniono w planie poprzez wyłączenie z zabudowy terenów, na których potencjalnie możliwa jest w przyszłości realizacja niekonwencjonalnych powiązań centrum dzielnicy sanatoryjno-uzdrowiskowej z centrum miasta.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, ponieważ uwzględniono zapisy studium dotyczące polityki przestrzennej w obszarze UZ – „lecznictwa uzdrowiskowego” poprzez uwzględnienie usługowego kierunku zagospodarowania przestrzennego terenów, przy zachowaniu istniejącej funkcji leczniczo-uzdrowiskowej oraz przy wskazaniu lokalizacji nowych zespołów lecznictwa uzdrowiskowego i możliwości zwiększenia bazy noclegowej sanatorium, w tym w formie pensjonatów.

W planie wydzielono tereny dla komunikacji pieszej i rowerowej. Jest to realizacja celu strategicznego „Rozwój oferty kierowanej do turystów i kuracjuszy” zapisanego w obowiązującej „Strategii rozwoju miasta Ustronia do roku 2020” przyjętej uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXIX/425/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

Wydzielenie w planie tych elementów „wiążących” poszczególne rejony uzdrowiska jest przeciwdziałaniem „izolowania” się poszczególnych jego zespołów.

W projekcie planu wprowadzono ograniczenia prawa własności w zakresie przeznaczeń terenów poprzez ustalenie terenów na których realizowane będą cele publiczne.

Są to tereny związane z modernizacją istniejącego układu dróg publicznych (symbole terenów KDZ, KDL, KDD), ciągów pieszo-jezdnych (symbole KDX) oraz związane z realizacją dróg rowerowych (symbole terenów KDR), ciągów pieszych (symbole (KX) i publicznych terenów zieleni parkowej, które tworzyły będą Park Zdrojowy (symbole terenów 8ZP-30ZP i 33ZP-47ZP). Według aktualnie obowiązującego prawa nie ma możliwości wywłaszczania nieruchomości na cel publiczny jakim jest tworzenie zieleni parkowej.

Potrzeba zaplanowania terenów zieleni parkowej na nieruchomościach, którymi Miasto Ustroń jeszcze nie włada wynika z następujących przesłanek:

- utworzenie Parku Zdrojowego, jako urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego jest ustawowym wymogiem realizacji w ramach strefy uzdrowiskowej „A”,

- dla parku wskazane zostały tereny, które tworzą ciągłe pasmo, jako zamierzona kompozycja urbanistyczna, której osią jest publiczna arteria pieszo-rowerowa. Stąd dla realizacji tego założenia wskazano konkretne tereny tworzące zaplanowany układ, co powoduje w skali całego obszaru objętego planem różne obciążenia nieruchomości potrzebą przeznaczenia części nieruchomości na ten cel,

- Miasto Ustroń nie dysponuje na obszarze strefy uzdrowiskowej „A” nieruchomościami komunalnymi, na których możliwe byłoby utworzenie Parku Zdrojowego w dogodnej dostępności dla istniejących i planowanych obiektów uzdrowiska oraz o odpowiedniej dla swojej funkcji powierzchni,

- planowana zieleń parkowa tworzyła będzie zieleń komunalną oraz tereny rekreacyjne jako zagadnienia należące do zadań własnych gminy,

- zaplanowany park obejmuje powierzchnię stanowiącą około 5 % powierzchni zieleni jako minimum powierzchni terenów zieleni wymaganych w strefie uzdrowiskowej „A” (65 %).

Wskazać należy, że przy ustaleniu terenów dla realizacji zieleni parkowej zachowano zasadę proporcjonalności umożliwiając właścicielom tych nieruchomości również możliwości lokalizacji zabudowy na tych samych nieruchomościach lub położonych w ich sąsiedztwie. Z drugiej strony tereny parku – jeżeli mają dobrze pełnić swoją funkcję – muszą tworzyć zwarty obszar odpowiednio zlokalizowany pod względem dostępności oraz atrakcyjny pod względem widokowym.

Zgodnie z załączonym do niniejszego uzasadnienia bilansem terenów w planie spełniono ustawowy wymóg pozostawienia co najmniej 65 % obszaru strefy uzdrowiskowej „A" przeznaczonych dla terenów zieleni. Pod tym względem zachowano jeszcze możliwości urbanizacji uzdrowiska, gdyż aktualnie zgodnie z załączonym do niniejszego uzasadnienia bilansem terenów – 76,2 % powierzchni strefy uzdrowiskowej „A" stanowią tereny zieleni.

Plan uzyskał niezbędne opinie i pozytywne uzgodnienia wymagane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został wyłożony do publicznego wglądu, czego efektem było zebranie, analiza i rozpatrzenie uwag jakie wpłynęły do projektu planu. Do projektu planu zgłoszono 30 uwag z których 4 uwagi uwzględniono, a 26 uwag nie zostało uwzględnionych.

Korekty projektu planu przeprowadzone w związku z uwzględnieniem uwag nie spowodowały potrzeby ponownych uzgodnień projektu. Korekty te nie spowodowały bowiem daleko idących zmian projektu zmieniających jego koncepcję lub prowadzących w zasadzie do sporządzenia projektu w nowej postaci. Ponadto korekty dokonywane były na nieruchomościach, których właścicielami byli składający uwagi oraz zgodnie z ich propozycjami lub korekty te nie zwiększały restrykcyjności zmienionych zapisów.

Nieuwzględnienie uwag spowodowane było:

- przeciwdziałaniem nadmiernej urbanizacji obszaru objętego planem, z pozostawieniem rezerw dla potrzeb i rozwiązań przyszłych pokoleń,

- koniecznością rozważenia interesu indywidualnego i publicznego w zaprojektowanych rozwiązaniach planu,

- koniecznością ustalenia zapisów i regulacji w planie zmierzających do ochrony krajobrazu i funkcji leczniczej uzdrowiska,

- niezgodnością z prawem niektórych proponowanych zmian w zapisach projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A”
miasta Ustroń
Powierzchnia poszczególnych terenów

L.p.	Symbol i rodzaje przeznaczenia terenów	Rodzaje przeznaczenia terenu	Powierzchnia ogólna w liniach rozgraniczających	Maksymalna powierzchnia zabudowy		Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	
			[ha]	[%/100]	[ha]	[%/100]	[ha]
1	**1-10 UZ**	Tereny zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia	23,8251	0,40	9,5300	0,25	5,9563
2	**1-25 UT**	Tereny zabudowy usług sanatoryjnych i turystyki	27,1075	0,40	10,8430	0,25	6,7769
3	**1, 7-8, 11-17, 19-23 MP**	Tereny zabudowy pensjonatowej	4,9207	0,40	1,7284	0,30	1,4797
4	**2-6, 18 MP**		1,5985	stan istniejący + 0,2	0,0350	0,30	0,4796
5	**9 MP**		0,0982	stan istniejący + 0,2	0,0035	0,20	0,0196
6	**10 MP**		0,4584	0,40	0,1834	0,20	0,0917
7	**1-3 U**	Tereny zabudowy usługowej	0,8401	0,30	0,2520	0,40	0,3360
8	**4 U**		0,1067	0,60	0,0640	0,20	0,0213
9	**1-4 ITW**	Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja	0,8572	0,80	0,6858	0,10	0,0857
10	**1 ITK**	Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi	0,2562	0,80	0,2050	0,10	0,0256
11	**1-7 ZP, 48 ZP**	Tereny zieleni urządzonej	0,6298	0,60	0,3779	0,30	0,1889
12	**31-32 ZP**		8,5843	0,05	0,4292	0,90	7,7259
13	**8-30, 33-47 ZP**		7,4873	0,00	0,0000	1,00	7,4873
14	**1-4 ZŁ**	Tereny z przewagą zieleni niskiej	8,8921	0,05	0,4446	0,95	8,4475
15	**1-17 ZL**	Tereny lasów	131,9429	0,00	0,0000	1,00	131,9429
16	**1-32 ZR**	Tereny zadrzewień	13,6112	0,00	0,0000	1,00	13,6112
17	**1-6 WS**	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	0,5313	0,00	0,0000	1,00	0,5313
18	**1-6 KDZ**	Tereny drogi publicznej klasy "zbiorcza"	3,6824	0,00	0,0000	0,02	0,0736
19	**1-3 KDL**	Tereny drogi publicznej klasy "lokalna"	2,6218	0,00	0,0000	0,02	0,0524
20	**1 KDD**	Tereny drogi publicznej klasy "dojazdowa"	0,6577	0,00	0,0000	0,02	0,0132
21	**1-6 KDX**	Tereny drogi pieszo-jezdnej	0,9810	0,00	0,0000	0,02	0,0196
22	**1-11 KDW**	Tereny drogi wewnętrznej	0,9607	0,00	0,0000	0,02	0,0192
23	**1-10 KDR**	Tereny publicznej drogi rowerowej	1,8282	0,00	0,0000	0,02	0,0366
24	**1-13 KX**	Terenów placów i ciągów pieszych	0,7343	0,00	0,0000	0,02	0,0147
25	**1-2 KP**	Tereny parkingów	0,3223	0,00	0,0000	0,05	0,0161
SUMA					**24,7466**		**185,4528**
PROCENT CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA (243,5362 ha)					**10,2**		**76,2**

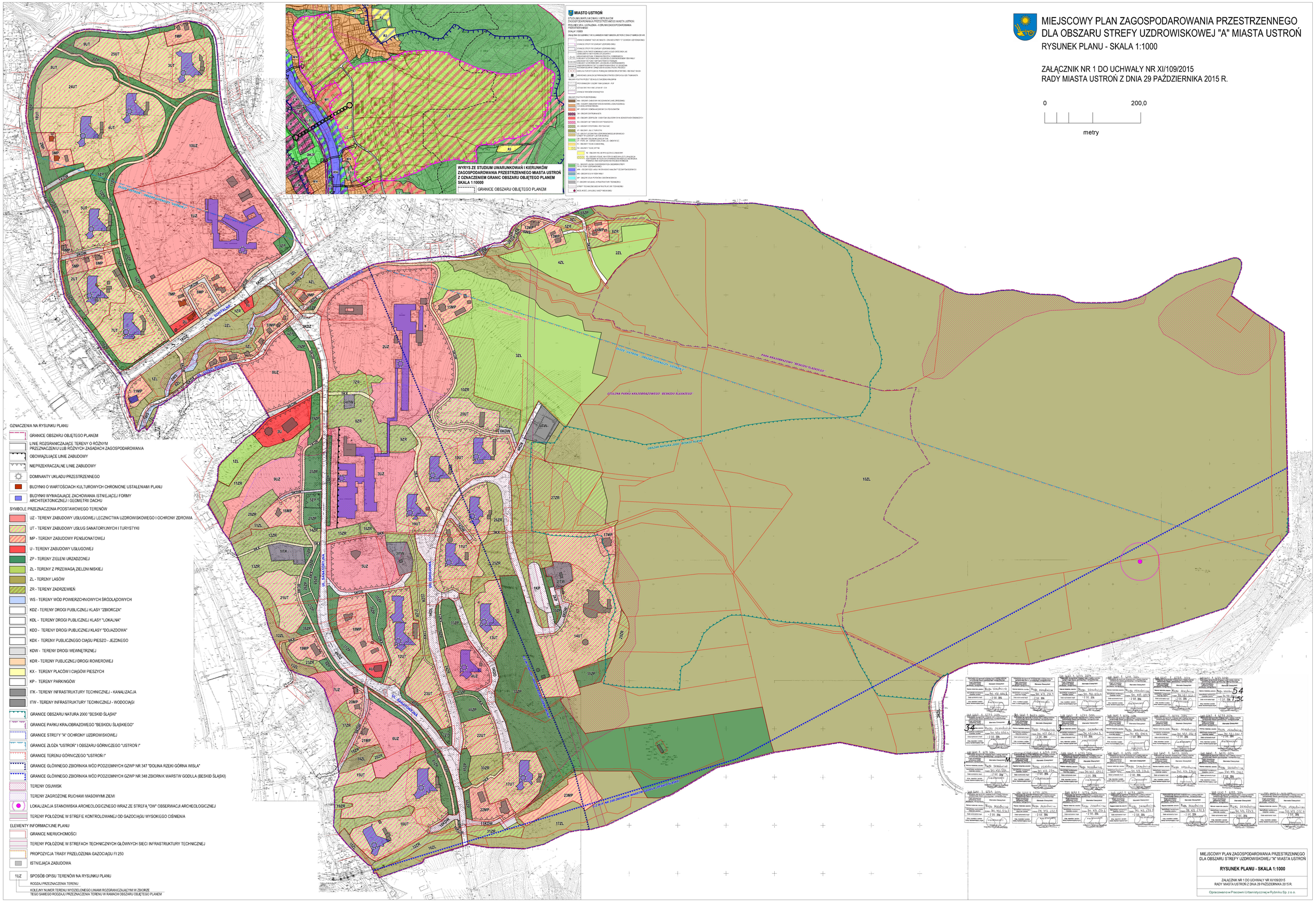
Id: B43BE0F7-43A6-4206-ABD4-D47699FD2269. Podpisany

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU STREFY UZDROWISKOWEJ "A" MIASTA USTROŃ

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/109/2015
RADY MIASTA USTROŃ Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2015 R.

0 — 200,0
metry



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/109/2015

Rady Masta Ustroń

z dnia 29 października 2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględnioa	
1	**1**	08.07. 2015 r.	Składający uwagę informuje o braku naniesienia obrysu budynków gospodarczych z przeznaczeniem na cele leczniczo-wypoczynkowe.	3216/7	18MP; 36ZP; 37ZP		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż na mapie zasadniczej przekazanej przez Starostwo Powiatowe w Cieszynie wnioskowany budynek nie figuruje jako obiekt istniejący. Projektanci planu miejscowego nie mają uprawnień do wnoszenia na mapy zasadnicze obiektów istniejących.
2	**2**	08.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi o przekwalifikowanie działki z rolnej na budowlaną w celu wybudowania na niej Stanicy wypoczynkowej (niewielki budynek służący turystom) do uprawiania sportów rekreacyjnych, takich jak: "Nordic walking" czy wędrówki górskie.	3440/5	10ZL; 3KDX		●	Uwaga uwzględniona została częściowo poprzez włączenie działki do terenów 48ZP z dopuszczeniem możliwości lokalizacji zabudowy.
3	**3**	15.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
4	**4**	20.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
5	**5**	20.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
6	**6**	20.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
7	**7**	27.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT ; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT ; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
8	**8**	27.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200 oznaczonego na mapie jako ∅ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT i 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ∅ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).
9	**9**	28.07. 2015 r.	Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec pozbawienia wymienionych działek funkcji lecznictwa uzdrowiskowego i możliwości zabudowy	3185/10; 3185/11 (poza opracowa	19MP; 20MP; 17ZR; 6ZP; 27ZP; 39ZP;		●	Uwaga uwzględniona została tylko częściowo poprzez wskazanie na wnioskowanych działkach możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem dla terenów UZ - zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia.

			mieszkaniowej. Zgodnie ze SUiKZP działki te są przeznaczone jako obszary lecznictwa uzdrowiskowego oraz obszary zabudowy mieszkaniowej.	niem); 3185/12 (częściowo poza opracowa niem); 3218/1; 3198/2; 3190/6	8KDR			
10	**10**	30.07. 2015 r.	Stwierdza się brak w przedmiotowym projekcie planu przytoczenia ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych. Wskazuje się również, że sprzeczne z literą prawa jest arbitralne i jednoznacznie nie odwoływalne definiowanie zakazu zabudowy na wskazanych przez projekt planu terenach.	Uwaga ogólna	Uwaga ogólna		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż podstawą sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są ustawy: o samorządzie gminnym oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie której w planie miejscowym następuje ustalenie przeznaczenia terenów objętych planem oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunki zabudowy (art. 4 ust. 1 ustawy). W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 określa się również obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Art. 61 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym został uwzględniony w projekcie planu w § 19 ust. 2 pkt 3 poprzez dopuszczenie zachowania funkcji mieszkaniowej istniejących budynków jednorodzinnych oraz możliwość ich modernizacji również jako budynków o funkcji istniejącej przed uchwaleniem planu.
11	**11**	28.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi o zmianę paragrafu 18 ustęp 2 punkt 4 litera f - maksymalna wielkość zabudowy budynki nowe i pozostałe istniejące z 12 m na 15 m.	16UT	16UT		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono parametr maksymalnej wysokości zabudowy na terenach UT - 12,0 m jako dążenie do ochrony dominant istniejących charakterystycznych obiektów uzdrowiska.
12	**12**	30.07. 2015 r.	Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec pozbawienia wymienionych działek funkcji lecznictwa uzdrowiskowego i możliwości zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie ze SUiKZP działki te są przeznaczone jako obszary lecznictwa uzdrowiskowego oraz obszary zabudowy mieszkaniowej.	3185/10; 3185/11 (poza opracowa niem); 3185/12 (częściowo poza opracowa niem); 3218/1; 3198/2; 3190/6	19MP; 20MP; 17ZR; 6ZP; 27ZP; 39ZP; 8KDR		●	Uwaga uwzględniona została tylko częściowo poprzez wskazanie na wnioskowanych działkach możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem dla terenów UZ - zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia.
13	**13**	30.07. 2015 r.	Stwierdza się ogólnie, że dzielnica Leczniczo-Rehabilitacyjna podlega prawom autorskim i każda dodatkowa kubatura nie powinna powstawać bez akceptacji autorów projektu. Ponadto wniesione zostały uwagi szczegółowe dotyczące: - konieczności wybudowania Domu Zdrojowego, - propozycji lokalizacji parkingu wielopoziomowego, - braku zgody na lokalizację budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego w tym „apartamentowców", - konieczności posiadania przez uzdrowisko planu zagospodarowania szczegółowo precyzującego wymogi w zakresie infrastruktury, w którym w razie kolizji interesów prywatnych i uzdrowiskowych należy zapewnić nadrzędność realizacji celów uzdrowiskowych nad prywatnymi, - propozycji powołania naczelnego lekarza uzdrowiska.	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż uzależnienie realizacji nowej zabudowy od akceptacji autorów projektu dzielnicy Leczniczo-Rehabilitacyjnej byłoby niezgodne z prawem. W projekcie planu ustalono takie przepisy na podstawie których możliwa jest realizacja wymienionych w uwadze inwestycji, przy czym przy tworzeniu tych zapisów uwzględniono zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o p. i z. p. między innymi prawo własności i potrzeby interesu publicznego. W planie miejscowym nie ma podstaw do zamieszczania przepisów dotyczących zasad administrowania uzdrowiska.
14	**14**	30.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na przeniesienie z terenów ujętych w uwadze istniejącego gazociągu wysokoprężnego ⌀ 200 oznaczonego na mapie jako ⌀ 250. Proponuje również, aby działki 1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT przekwalifikować na UZ.	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;	1UT; 2UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 2MP; 4MP; 5MP; 9ZP; 13ZP;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące możliwości (dopuszczenia) zmiany trasy istniejącego gazociągu wysokoprężnego ⌀ 200, co umożliwi zmniejszenie strefy zagrożenia z 30 m do 6 m. Pozostawiono przeznaczenia terenów ujętych w uwadze jako UT, w celu umożliwienia budowy również innych obiektów obsługi pacjentów i turystów. Do czasu przełożenia gazociągu na terenach o symbolach 1UT, 2UT, 8UT, 9UT,18UT, 2MP, 4MP, 5MP obowiązywać będzie zakaz zabudowy (§ 15 ust. 1 projektu planu).

15	**15**	30.07. 2015 r.	Wnoszący uwagę nie zgadzają się na zapis projektu dotyczący terenu 18MP, na którym zabrania się budowy nowych obiektów wolnostojących. W uwadze przedstawiono stanowisko, że na innych działkach w sąsiedztwie nie ma takich ograniczeń oraz, że w poprzednim planie obowiązującym we wnioskowanym rejonie nie było takiego ograniczenia, co spowoduje obarczenie Miasta Ustroń koniecznością wypłacenia odszkodowań. W związku z tym proponują korektę § 19 ust. 2 pkt 2 projektu uchwały poprzez usunięcie litery d i litery e.	3211/47; 3211/27; 3211/26; 3216/5	18MP; 37ZP		•	Uwaga została uwzględniona w planie tylko częściowo poprzez wykreślenie terenu 18MP z zapisu § 19 ust.2 pkt 2 lit. e dotyczącego zakazu lokalizacji wolnostojących budynków. W projekcie planu utrzymano ustalenie dotyczące zakazu lokalizacji nowych wolnostojących budynków na niektórych terenach oraz utrzymano dopuszczenie rozbudowy budynków zlokalizowanych na tych terenach do 20 % ich dotychczasowej powierzchni zabudowy.
16	**16**	31.07. 2015 r.	Wnoszący uwagę wskazują na naruszenie prawa polegające na przekroczeniu władztwa planistycznego przysługującego miastu poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości. W uzasadnieniu treści uwagi wnoszący uwagę stwierdzili: **1.** Brak merytorycznego uzasadnienia dla określenia terenu 21MP niezgodnie z obszarem działki 3170. **2.** Sprzeczny z prawem zakaz lokalizacji wolnostojących budynków. **3.** Brak podstaw do planowania terenów 18ZR oraz terenów 9KDW. **4.** Niedotrzymanie zasady równości i proporcjonalności w zakresie określenia terenu 18ZR oraz zakazu lokalizacji wolnostojących budynków. **5.** Naruszenie interesu prawnego poprzez zmianę w porównaniu z poprzednio obowiązującym planem.	3170; 3172; 3175	21MP; 18ZR; 9KDW		•	Pozostawiono ustalenia w projekcie planu dotyczące terenu określonego w uwadze, gdyż ustalone w projekcie (na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o p. i z. p.) przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania oraz warunków zabudowy – nie naruszają prawa własności nieruchomości. Odnosząc się do uzasadnienia treści uwagi stwierdza się: **- ad. 1** – wydzielenie terenu 21MP nastąpiło po analizie ukształtowania terenu. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się do poszczególnych działek nieruchomości lecz do terenów, które stanowią część lub sumę tych działek, a w niektórych przypadkach pokrywają się z granicami tych działek, **- ad. 2** – na terenie 21MP nie ustalono zakazu lokalizacji wolnostojących budynków, natomiast lokalizacja wolnostojących garaży w strefie uzdrowiskowej „A" zabroniona jest prawem, **- ad. 3** – wydzielenie terenów 18ZR i 9KDW nastąpiło po analizie istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenów we wnioskowanym rejonie oraz przy uwzględnieniu zagrożeń jakimi są występujące w tym rejonie „tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych", **- ad. 4** – w planie nie została naruszona zasada równości i proporcjonalności w definiowaniu ustaleń planu dotyczących nieruchomości wskazanych w uwadze. Każdy z terenów położonych w obszarze objętym planem podlega ustaleniom w których poprzez zakazy, nakazy i dopuszczenia określa się sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 6 ustawy o p. i z. p. zagospodarowanie poszczególnych terenów następuje zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, **- ad. 5** – w wnioskowanym rejonie nie występuje sytuacja w której w związku z uchwaleniem niniejszego planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.
17	**17**	31.07. 2015 r.	Uwaga ogólna dotyczy zarzutu nieuzasadnionego różnicowania przeznaczenia poszczególnych parcel w ramach obszaru jednej działki, nieuzasadnionego różnicowania poszczególnych działek leżących na tym samym obszarze oraz znaczącej ingerencji planu w przysługujące PU „Ustroń" prawo własności oraz użytkowania wieczystego. Stwierdzono, że „bezpodstawne różnicowanie działek znajdujących się na tym samym obszarze w ten sposób, że jedne z nich zyskują możliwość zabudowy, a drugie nie, stanowi naruszenie konstytucyjnych zasad równości wobec prawa oraz stanowi ograniczenie prawa własności". Ponadto wniesiono następujące uwagi szczegółowe, które odnoszą się do następujących numerów działek z propozycjami następujących zmian zapisów planu: a) w ramach terenu 10UT umożliwić zabudowę hotelową i pensjonatową w formie rozbudowy i wznoszenia nowych budynków obejmujących więcej niż 50 % całej powierzchni oraz powierzchni na cele usługowo-handlowe przekraczających 10 % całkowitej powierzchni.	3319/5	10UT		•	Uwaga nie została uwzględniona. Istotą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia <u>terenu</u> oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy <u>terenu</u> (art. 4 ust. 1 ustawy o p. i z. p.) Ponadto w tak specyficznym obszarze jak strefa ochrony uzdrowiskowej „A" muszą być uwzględnione przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie zapewniające podstawowe funkcje uzdrowiska zgodnie z jego statutem jako zakładu lecznictwa uzdrowiskowego. W projekcie planu nie można więc uwzględnić uwagi o ustaleniu nie zróżnicowanych przeznaczeń poszczególnych parcel, gdyż plan miejscowy byłby pozbawiony podstawowej funkcji regulacji i przeznaczeń terenów i sposobów ich zabudowy. Jak wynika z bilansu przeznaczenia terenów sporządzonego w projekcie planu i załączonego do uzasadnienia projektu, tereny UZ – zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia obejmują powierzchnię około 23,8 ha, a tereny zabudowy usług sanatoryjnych i turystyki (UT) i zabudowy pensjonatowej MP) obejmują powierzchnię około 34,0 ha. Powierzchnia terenów zieleni zgodnie z tym bilansem (włączając w to obszar kompleksu leśnego na zboczu Równicy) obejmuje około 76,2 % całego obszaru strefy „A" przy ustawowym minimum 65%. Dalsze zwiększanie powierzchni do zabudowy oraz zmiana ich struktury z terenów lecznictwa uzdrowiskowego na zabudowę pensjonatową, hotelową i usługową – nie jest uzasadnione i niezgodne <u>z celem głównym rozwoju miasta</u> ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia (uchwała Rady Miasta Ustronia Nr XLII/449/2014 z dnia 27 maca 2014 r.) tj. UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH (str. 5 części B – Ustalenia studium). Również w ustaleniach studium dla obszaru polityki przestrzennej UZ – „obszary lecznictwa uzdrowiskowego" obejmujących obszar w strefie „A" ochrony uzdrowiskowej Rada Miasta ustaliła usługowy kierunek zagospodarowania terenów przy zachowaniu istniejącej funkcji leczniczo-uzdrowiskowej oraz przy dopuszczalnych przeznaczeniach wynikających z ustawy dotyczących strefy „A" ochrony uzdrowiskowej. Istotnym faktem prawidłowości zapisów projektu planu jest jego pozytywne uzgodnienie przez Ministra Zdrowia dokonane w zakończonej już procedurze opiniowania i uzgadniania projektu. Odnosząc się do poszczególnych uwag szczegółowych przestawia się następujące rozstrzygnięcia: <u>ad uwaga a</u> – w celu ochrony wartości kulturowych istniejących na terenie 10UT budynków „piramid" oraz zachowanie proporcji pomiędzy funkcjami usług sanatoryjnych i innych pozostawiono zapisy projektu planu bez zmian.

			g) wnioskuje się o dopuszczenie na terenach niezadrzewionych do wznoszenia samodzielnych budynków handlowych i gastronomicznych, sportowo-rekreacyjnych i odnowy biologicznej, budynków pensjonatowych, parkingów oraz ich rozbudowy. W ramach terenu UT wnioskują o umożliwienie zabudowy jak w uwadze w poz. d. Wnioskuje się również o umożliwienie przeniesienia istniejącej infrastruktury i wzniesienia w tym obszarze nowego wolnostojącego budynku o przeznaczeniu pensjonatowym lub hotelarskim.	3319/50	21UT; 12ZR; 13ZR; 14ZR; 23ZP; 24ZP; 25ZP; 26ZP; 27ZP; 1ITK; 8KDR; 5KX; 8KX;			ad. uwaga g – pozostawiono zapisy dotyczące terenu 21UT bez zmian umożliwiających realizację większego niż zapisanego w projekcie planu programu hotelowego oraz powierzchni usługowo-handlowej. Pozostawiono wydzielenie terenu 1ITK jako przeznaczenia z możliwością podczyszczania ścieków komunalnych pochodzących z podsuszenia borowiny.
			h) wnioskuje się o dopuszczenie na terenie UZ zabudowy wolnostojącej usługowo-gastronomicznej, turystyczno-rekreacyjnej nieograniczonej procentowo.	3319/34	5UZ; 37ZP; 5KDX			ad. uwaga h – pozostawiono przeznaczenie terenu 5UZ dla zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia jako przeznaczenia podstawowego. Teren 5UZ wchodzi w skład terenów, które zgodnie z intencją Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powinny stanowić przyszłe centrum uzdrowiska. Stąd pozostawienie zapisów projektu planu jest istotne.
			i) wnioskuje się o umożliwienie na terenie UT zabudowy hotelowej i pensjonatowej w formie budynków wolnostojących w formie rozbudowy obejmujących więcej niż 50 % całej powierzchni oraz powierzchnię usługowo-handlową przekraczającą 10 %.	3119/15	17UT; 32ZP			ad. uwaga i – w celu ochrony wartości kulturowych budynku „piramidy" na terenie 17UT oraz zachowania proporcji pomiędzy funkcjami usług sanatoryjnych i innych pozostawiono zapisy projektu planu bez zmian.
			j) wnioskuje się o usunięcie ciągu i placu dla pieszych, a dla terenu UT zmienić zapisy jak dla uwagi w poz. i.	3319/6	10UT; 1KDL; 2KX;			ad. uwaga j – pozostawiono przebieg ciągu pieszego ustalony po śladzie istniejących powiązań pieszych uzdrowiska. Na terenie 10UT w celu ochrony wartości kulturowych budynku „piramidy" oraz zachowania proporcji pomiędzy funkcjami usług sanatoryjnych i innych pozostawiono zapisy projektu planu bez zmian.
			k) wnioskuje się o dopuszczenie na obszarze całej działki lokalizacji nowych budynków wolnostojących i rozbudowy budynków istniejącej także na cele pensjonatowe, hotelarskie i usługowe. Proponuje się pozostawić zadrzewienia, usunąć ciągi piesze i umożliwić ich dowolne kształtowanie.	3319/53	3UZ; 5UZ; 19UT; 7ZR; 8ZR; 9ZR; 15ZR; 16ZR; 21ZR; 22ZR; 22ZP; 3ITW; 4ITW; 1KX;4KX; 11KX;			ad. uwaga k – tereny o symbolach 8ZR, 9ZR, 15ZR, 16ZR, 22ZR pozostawiono jako tereny zadrzewień tworzące niezbędną powierzchnię terenów zieleni uzdrowiska. Są to ponadto tereny ze względu na swoje ukształtowanie niekorzystne do zabudowy. Pozostawiono wydzielenie terenu 2KX jako terenu z możliwością realizacji ciągu pieszego niezależnie od ruchu kołowego na ulicy Zdrojowej.
18	**18**	31.07. 2015 r.	Wnoszą, że w ramach terenu 3UZ ograniczono możliwość rozbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na działce do której mają prawo wieczystego użytkowania oraz zakazano lokalizacji nowych wolnostojących budynków i budynków niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym UZ. Wnioskują o dopuszczenie na całym obszarze działki nr 3319/53 nowych budynków wolnostojących i ich rozbudowy także na cele pensjonatowe, hotelarskie i usługowe bez zawierania ograniczenia procentowego względem całkowitej powierzchni nieruchomości. Wnoszą również zastrzeżenia do lokalizacji ciągu pieszego 1KX.	3319/53	3UZ; 5UZ; 19UT; 7ZR; 8ZR; 9ZR; 15ZR; 16ZR; 21ZR; 22ZR; 22ZP; 3ITW; 4ITW; 1KX;4KX; 11KX;		●	Uwaga nie została uwzględniona. Istotą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu art. 4 ust. 1 ustawy o p. i z. p. Ponadto w tak specyficznym obszarze jak strefa ochrony uzdrowiskowej „A" muszą być uwzględnione przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie zapewniające podstawowe funkcje uzdrowiska zgodnie z jego statutem jako zakładu lecznictwa uzdrowiskowego. W projekcie planu nie można więc uwzględnić uwagi o ustaleniu nie zróżnicowanych przeznaczeń poszczególnych parcel, gdyż plan miejscowy byłby pozbawiony podstawowej funkcji regulacji i przeznaczeń terenów i sposobów ich zabudowy. Zapis dotyczący ograniczenia powierzchniowego możliwości zabudowy Budynku Przyrodoleczniczego na terenie o symbolu 3UZ oraz zakaz lokalizacji na tym terenie nowych wolnostojących budynków wynika z potrzeb ochrony wartości kulturowych istniejącej na tym terenie zabudowy oraz konieczność ustawowego ustalenia w planie miejscowym maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Ciąg pieszy 1KX został wydzielony po śladzie istniejącego połączenia pieszego.
19	**19**	31.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia części działki z leśnej na rolną lub zieleni urządzonej. Aktualnie teren 23UT jest niemożliwy do zabudowania z powodu konieczności zachowania 12 m od granicy lasu. Wg „uproszczonego planu urządzenia lasu" można wylesić.	3133/1	17ZL		●	Uwaga została tylko częściowo uwzględniona w projekcie planu poprzez umożliwienie w zapisie tekstu planu dojazdu do terenów wnioskowanej działki od strony drogi wewnętrznej 11KDW. W planie miejscowym zgodnie z art. 38a ust.1 ptk 10 „Ustawy uzdrowiskowej" na obszarze strefy uzdrowiskowej „A" zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych, tym samym nie ma możliwości uzyskania odpowiedniej zgody dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
20	**21**	31.07. 2015 r.	W treści uwagi wyrażono sprzeciw do proponowanych rozwiązań projektu planu uniemożliwiających im określone w uwadze inwestycje o charakterze zdrowotnym, turystycznym i rekreacyjnym na które planowano przeznaczyć około 300 mln złotych. W uzasadnieniu tego stanowiska zauważają, że: - przedstawiony projekt jest niskiej jakości, - przedstawiona koncepcja urbanistyczna, a w szczególności przebieg dróg rowerowych i zieleni publicznej spowodują olbrzymie koszty dla władz samorządowych, - zapisy planu oraz przeznaczenia terenów bronią interesów właścicieli małych pensjonatów hamując rozwój wysokiej klasy usług, - odwoływanie się w projekcie do kontynuacji pierwotnych założeń realizacji inwestycji Uzdrowiska Ustroń zablokują możliwość realizacji planów przez wielu inwestorów w związku ze sporami na temat praw autorskich ze spadkobiercami poprzedniego	3319/40	8UZ; 4ZP; 18ZP; 29ZP; 3KDZ; 4KDW; 6KDR;		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie, gdyż proponowane zmiany projektu byłyby niezgodne ze strategią rozwoju tej części miasta ustaloną przez Radę Miasta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z bilansu przeznaczenia terenów sporządzonego w projekcie planu i załączonego do uzasadnienia projektu, tereny UZ – zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia obejmują powierzchnię około 23,8 ha, a tereny zabudowy usług sanatoryjnych i turystyki (UT) i zabudowy pensjonatowej MP) obejmują powierzchnię około 34,0 ha. Powierzchnia terenów zieleni zgodnie z tym bilansem (włączając w to obszar kompleksu leśnego na zboczu Równicy) obejmuje około 76,2 % całego obszaru strefy „A" przy ustawowym minimum 65%. Dalsze zwiększanie powierzchni do zabudowy oraz zmiana ich struktury z terenów lecznictwa uzdrowiskowego na zabudowę pensjonatową, hotelową i usługową – nie jest uzasadnione i niezgodne z celem głównym rozwoju miasta ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia (uchwała Rady Miasta Ustronia Nr XLII/449/2014 z dnia 27 maca 2014 r.) tj. UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH (str. 5 części B – Ustalenia studium). Również zgodnie z zapisem obowiązującego studium dla obszaru strefy ochrony uzdrowiskowej „A" ustalono, że podstawowym kierunkiem zagospodarowania strefy „A" jest rozwój lecznictwa uzdrowiskowego..." (część B – Ustalenia studium str. 31). Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany studium w zakresie tego strategicznego kierunku, gdyż wprowadzenie proponowanych zmian powodowałoby rozwój strefy uzdrowiskowej „A" w kierunku usługowo-hotelowym, zakłócając proporcję funkcji dla jakich uzdrowisko zostało utworzone. W projekcie planu przedstawiono również strategiczne założenia kształtowania parku zdrojowego w formie pasma opartego na publicznej arterii pieszo-rowerowej. Jest to założenie, które po realizacji określi nowy wizerunek uzdrowiska, poprzez powiązanie jego poszczególnych rejonów przestrzenią publiczną będącą atrakcją dla kuracjuszy, turystów i mieszkańców miasta. Jak wynika z danych prognozy skutków finansowych uchwalenie planu – koszt wykupu terenów dla tak zaplanowanego parku wraz z arterią pieszo-rowerową (o łącznej powierzchni ok. 8,0 ha), może być rekompensowany z 10-letnich wpływów do budżetu miasta z podatków związanych z możliwością budowy nowych obiektów na obszarze strefy „A".

			opracowania. Do uwagi dołączono uwagi szczegółowe odnoszące się do poszczególnych nieruchomości: <u>działki nr 3319/40</u> – wnoszą następujące uwagi i zastrzeżenia: - nie akceptują przebiegu drogi rowerowej i wydzielenia zieleni parkowej, - proponują rozszerzyć funkcję UZ o funkcję UT, - kwestionują potrzebę poszerzenia terenu dla skrzyżowania (teren 3KDZ), - sygnalizują znaczące koszty związane z wykupem terenów przez samorząd.					Na wnioskowanych działkach utrzymano ustalenia projektu planu jako niezbędny zakres ustaleń planu miejscowego w zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wymogów ochrony wartości kulturowych obiektów. W szczególności na działce nr 3319/40: - zachowano przebieg drogi rowerowej i wydzielenie zieleni parkowej jako istotnych inwestycji celu publicznego, - pozostawiono przeznaczenie terenu UZ jako podstawowe, - zachowano możliwości modernizacji układu drogowego na terenie 3KDZ, - koszty związane z uchwaleniem planu prognozowane są w materiałach planistycznych.
			<u>działki nr 3569/10, 3569/11 i 3569/13</u> – wnoszą o zmiany projektu: - brak zgody na różne rodzaje i zasady zabudowy działki, - nie akceptują zaprojektowanej zieleni parkowej i przebiegu drogi rowerowej, - proponowana trasa gazociągu ogranicza użytkowania działki, - nie akceptują zapisu o ograniczeniu funkcji usługowej na terenach UT oraz pomieszczeń hotelowych w budynkach na tych terenach, - nie zgadzają się na wysokość zabudowy do 12,0 m proponują 17,0 m, - na terenach UT proponują nie ograniczać funkcji hotelowej, a funkcję sanatoryjną ustalić jako uzupełniającą, - zgłaszają zastrzeżenia do przebiegu drogi 1KDW, - wnioskują o zmianę funkcji terenu 10UZ na rozszerzoną funkcję UT, - wnioskują o zniesienia zapisu o minimalnej intensywności zabudowy.	3569/10; 3569/11; 3569/13	10UZ; 3UT; 4UT; 8UT; 9UT; 18UT; 24UT; 25UT; 8ZP; 9ZP; 10ZP; 11ZP; 1KDR			Na działkach nr 3569/10, 3569/11 i 3569/13: - zachowano różne rodzaje przeznaczenia terenu ustalone liniami rozgraniczającymi, - pozostawiono w projekcie planu tereny dla zieleni parkowej i drogi rowerowej jako ważne dla uzdrowiska inwestycje celu publicznego, - pozostawiono ograniczenia dla funkcji usługowych i hotelowych w ramach terenów UT, co jest ustaloną w planie zasadą kształtowania funkcji uzdrowiskowych jako przeznaczenia podstawowego a nie usługowych i hotelowych, - utrzymano zapis maksymalnej wysokości zabudowy 12,0 m na terenach UT w celu ochrony ekspozycji istniejących obiektów uzdrowiska, - zachowano przebieg drogi 1KDW oraz pozostawiono funkcję usług leczniczych na terenie 10UZ, - ustalenie minimalnej intensywności zabudowy jest wymagane prawem.
21	**22**	31.07. 2015 r.	Składający uwagę nie zgadza się na wydzielenie w projekcie planu terenów ZP i KDR (nastąpi konieczność wyburzenia reduktora gazu, a ponadto w planach na tych terenach jest budowa parkingu i strefy aktywnego wypoczynku,). Składający uwagę prosi również o wycofanie zapisu o ograniczeniu szerokości frontowych elewacji do istniejącej.	3569/6; 3549/15; 3569/61	6UT; 7UT; 14ZP; 15ZP; 16ZP; 28ZP; 1KDR		•	Uwagę uwzględniono częściowo poprzez rezygnację z projektowanej drogi rowerowej na terenie działki nr 3549/15 oraz zmianę przebiegu tej drogi i wydzielenia zieleni parkowej na działkach 3569/6 i 3569/61 jako niezbędną kontynuację tego założenia w układzie całego uzdrowiska zapewniającą powiązania poszczególnych jego zespołów. Zmieniono zapis projektu planu dotyczący maksymalnej szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej.
22	**23**	31.07. 2015 r.	W uwadze przedstawiono autorską charakterystykę uzdrowiska Ustroń oraz jego znaczenie jako wartość kulturowa. Stwierdzono, że projekt planu nie stwarza właściwych podstaw do kontynuacji idei kształtowania przestrzeni uzdrowiska w sposób zgodny z kompleksowymi założeniami autorskimi. Projekt, zdaniem wnoszącego uwagę nie zawiera podstawowych istotnych dla kontynuacji założenia Uzdrowiska Ustroń – Zawodzie ustaleń, dopuszczając każde rozwiązanie formalne, które tylko spełni odpowiednie zunifikowane parametry. Autor uwagi jako współautor kompleksu zgłosił protest przeciw świadomemu dopuszczaniu do zniekształcenia wyrazu urbanistyczno-architektonicznego Kompleksu.	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem		•	Uwaga jest opinią do projektu planu, w której oceniono projekt negatywnie nie uzasadniając na czym polega „świadome dopuszczenie do zniekształcenia wyrazu urbanistyczno-architektonicznego kompleksu”. W uwadze nie zgłoszono również propozycji jakie należy uwzględnić w projekcie planu w celu przeciwdziałania tej negatywnej opinii. Odnosząc się do pierwotnego projektu Uzdrowiska Ustroń – Zawodzie należy wskazać, że aby projekt ten realizować nadal wymagana byłaby budowa lub urządzenie między innymi: (wg opisu Pracowni Projektów Budownictwa Ogólnego w Katowicach, sierpień 1989 r. główni projektanci mgr inż. arch. Henryk Buszko, mgr inż. arch. Aleksander Franta): - jednego domu leczniczo-rehabilitacyjnego tzw. „piramidy”, - Domu Zdrojowego, - Parku Zdrojowego, - Parku Leśnego, - Parku Krajobrazowego, - Parku Sportowego. Na jednej z lokalizacji piramid powstał już obiekt hotelu „Belweder”, na drugiej z lokalizacji piramid planowana jest lokalizacja szpitala sercowo-naczyniowego. Do jednej z piramid został dobudowany hotel „Diament”. Można więc stwierdzić, że w tym zakresie, poza wprowadzonymi już zmianami oraz inną formą architektoniczną planowanego szpitala założenie zostało zrealizowane. Dom Zdrojowy może być realizowany zgodnie z autorskimi założeniami na terenie po zachodniej stronie ul. Sanatoryjnej, przy czym w projekcie planu przewidziano możliwość powiązania kubatury nowych obiektów na tym terenie z Zakładem Przyrodniczym poprzez przewiązkę nad ulicą Sanatoryjną. W projekcie planu tereny dla zieleni parkowej umożliwiające realizację parku w formie pasma opartego na arterii pieszo-rowerowej. Jest to rozwiązanie lepsze od planowanej w projekcie pierwotnym koncentracji parku zdrojowego na terenie po zachodniej stronie ul. Sanatoryjnej naprzeciw Sanatorium „Równica” (teren 8UZ w projekcie planu). Liniowa forma parku według projektu planu, poza funkcją powiązań różnych rejonów uzdrowiska jest również korzystna pod względem rekreacji czynnej kuracjuszy, mieszkańców i turystów (trasa rowerowa, spacerowa, narciarstwo biegowe na terenach o łagodnym spadku). Tereny wskazane w projekcie pierwotnym dla Parku Zdrojowego są wskazane w projekcie planu dla zabudowy związanej z uzdrowiskiem, co będzie stanowiło lepsze ich wykorzystanie pod względem funkcjonalno-przestrzennym i komercyjnym. Realizacja Parku Leśnego w oparciu o wyznaczone w planie tereny możliwa jest do realizacji, podobnie jak proponowany Park Krajobrazowy. W związku z dokonaną zmianą granic strefy uzdrowiskowej „A” planowany w pierwszej wersji Park Sportowy wzdłuż Wisły między skarpą i drogą przybrzeżną znalazł się w przeważającej części poza obszarem objętym planem. W związku z powyższym pozostawiono zapisy projektu planu z wprowadzeniem korekt wynikających z poszczególnych uwag nie zmieniających generalnych dyspozycji i koncepcji planu.

23	**24**	31.07. 2015 r.	Wniesione zostały uwagi ogólne i uwagi szczegółowe do poszczególnych zapisów projektu uchwały Rady Miasta. Na wstępie wnioskuje się o uwzględnienie uwag w procedurze sporządzania planu i powtórzenie tej procedury w niezbędnym zakresie. W końcowej treści uwagi natomiast wniesiono o wstrzymanie prac nad planem i zawieszenie wszelkich procedur administracyjnych w strefie „A" na podstawie art. 58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących przede wszystkim lokalizacji nowych inwestycji kubaturowych oraz pilne opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dzielnicy uzgodnionej z autorami pierwotnego projektu Uzdrowiska Ustroń – Zawodzie. W uwagach ogólnych zgłoszone zostały następujące zastrzeżenia, opinie i stwierdzenia: - zastrzeżenia do zmienionego ograniczonego obszaru strefy uzdrowiskowej „A" - projekt planu nie odnosi się do zasad kształtowania ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i kwestii dóbr kultury współczesnej, - całość kompleksu uzdrowiska powinna zostać objęta strefą ochrony krajobrazowej i zaliczona do dóbr kultury współczesnej, - zaproponowane przez autorów projektu planu zapisy doprowadzą do sukcesywnego spadku wartości i dezintegracji przestrzennej kompleksu, - sporządzający plan i główny projektant nie zauważają lub nie rozumieją wniosku Ministerstwa Zdrowia o „nie wprowadzenie działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne".	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem	Uwaga dotycząca całego obszaru objętego planem		•	Poza wprowadzeniem poniżej opisanych korekt niektórych zapisów planu – uwagi nie uwzględniono. Nie ma również potrzeby powtórzenia elementów procedury planistycznej. <u>- ad uwagi ogólne</u> : - wstrzymanie prac nad planem jest nieuzasadnione pod względem merytorycznym i prawnym. Cytowany w uwadze art. 58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa o p. i z. p.) nie dotyczy procedury sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o prawie autorskim nie jest ustawą wyższego rzędu niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu nie naruszono praw autorskich autorów projektu dzielnicy sanatoryjnej. Rada Miasta poprzez ustalenia planu miejscowego może określać zasady zabudowy terenów w ramach przysługującego jej z tzw. „władztwa planistycznego". Rada Miasta natomiast, jak wynika to z stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 6.04.2011, II OSK 124/11, LEX nr 992483) nie może upoważniać kogokolwiek do decydowania czy określone rozwiązania odpowiadają ustalonym przez nią w planie zasadom. Dlatego przekazanie w zapisach planu miejscowego kompetencji autorom projektu obiektu do opiniowania i uzgodnień rozwiązań realizowanych na podstawie planu – byłoby niezgodne z prawem. - granice strefy „A" wskazane zostały w projekcie planu zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia. Natomiast granice strefy „A" w studium zostały ustalone zgodnie z uchwałą Nr XXVII/311/2008 Rady Miasta Ustronia z dnia 27 listopada 2008 r. Aktualnie w obrocie prawnym nie występują inne granice strefy uzdrowiskowej „A" niż wymienione w powyższych dokumentach. Również w uchwale Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego określono granice obszaru objętego planem zgodnie z opracowanym projektem. - w projekcie planu zawarto wystarczający zakres ustaleń dotyczących kształtowania ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i kwestii dóbr kultury współczesnej, - zabudowa i krajobraz uzdrowiska nie zostały zaliczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia do dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (część B studium str. 38 pkt 4 ppkt 5) ochrona dóbr kultury współczesnej będzie realizowana poprzez „dokonywaną okresowo (co najmniej raz w trakcie kadencji Rady Miasta) przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną analizę stanu oraz wartości estetycznych obiektów zrealizowanych i realizowanych obecnie oraz ich ewentualne zaliczenie w poczet dóbr kultury współczesnej, a także wpisanie do gminnej ewidencji zabytków". W związku z powyższym aktualnie brak jest podstaw do uznania Kompleksu Uzdrowiska za dobra kultury współczesnej. W obecnej sytuacji prawnej po ogłoszeniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z dnia 10.06.2015 r. poz. 774) istnieje również możliwość uznania całego kompleksu uzdrowiska jako „krajobraz priorytetowy" chroniony powyższą ustawą. Wymaga to jednak podjęcia innej procedury, która nie może być przeprowadzona w ramach planu miejscowego, - regulacje i zapisy planu pozwolą na kontrolowany rozwój obszaru uzdrowiska z uwzględnieniem zmian w stanie własności nieruchomości oraz przy uwzględnieniu wniosków ich właścicieli zgłoszonych do planu w stopniu nie naruszającym interesu publicznego jakim jest rozwój uzdrowiska z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i uzdrowiskowo-leczniczego kierunku rozwoju, - opracowanie projektu sporządzone zostało w interesie mieszkańców miasta, kuracjuszy i turystów między innymi poprzez: ▪ zaplanowanie czytelnego układu przestrzeni publicznej tworzonego przez park zdrojowy, w formie pasma zieleni urządzonej, którego osią jest zaprojektowana arteria pieszo-rowerowa, ▪ umożliwienie modernizacji układu komunikacyjnego, ▪ wskazanie terenów do zabudowy tworzącej nowe enklawy terenów urbanizacji nie konkurującej z obiektami istniejącymi chronionymi ustaleniami planu, ▪ zakaz realizacji funkcji niezgodnych z funkcją sanatoryjno-uzdrowiskową obszaru, ▪ umożliwienie realizacji obiektów pozwalających na rozwój społeczno-gospodarczy miasta (miejsca pracy, wpływy do budżetu miasta), ▪ przerwanie stanu tymczasowości zagospodarowania obszaru uzdrowiska i jego funkcjonowania w formie nie powiązanych ze sobą enklaw o ograniczonej dostępności publicznej, ▪ określenie przepisów, które po uchwaleniu przez Radę Miasta i zbadaniu zgodności z prawem przez Wojewodę będą niezbędną podstawą procesu inwestycyjnego na obszarze uzdrowiska, - w planie uwzględniony został ustawowy wymóg „nie wprowadzania działań mogących mieć wpływ na fizjografię i układ urbanistyczny uzdrowiska", czego dowodem jest pozytywne uzgodnienie projektu planu z Ministrem Zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
			W uwagach szczegółowych wniesiono następujące zastrzeżenia, propozycje, wnioski i opinie odnoszące się do poszczególnych zapisów projektu uchwały Rady Miasta Ustroń: <u>ad. § 2 ust. 1 pkt 1</u> – stwierdza się, że odniesiono zapisy do bliżej nieznanej i nieokreślonej uchwały Rady Miasta Ustroń.					<u>Ad. uwagi szczegółowe:</u> <u>ad. § 2 ust. 1 pkt 1</u> – przywołana w tym miejscu projektu planu uchwała Rady Miasta jest możliwością regulacji zagadnień zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jakie niezależnie od planu mogą być uchwalone przez Radę Miasta na podstawie Art. 37a ust. 1 ustawy o p. i z. p.
			<u>ad. § 6</u> - zaproponowano uzupełnienie tekstu o zapis definicji ładu przestrzennego oraz zgłoszono zastrzeżenie dotyczące zapisów odnoszących się do kolorystyki budynków.					<u>ad § 6</u> – nie wskazane jest pod względem legislacyjnym wprowadzanie zapisów, które są zdefiniowane w innych aktach prawnych. Proponowany zapis zdefiniowany jest w ustawie o p. i z. p. Wprowoadzono zapis dotyczący ochrony kolorystki budynków istniejących.
			<u>ad. § 6 ust. 1 pkt 2a</u> – zaproponowano zmianę określenia „układ urbanistyczny" na „układ przestrzenny".					<u>ad. § 6 ust. 1 pkt 2a</u> – zaproponowana zmiana zapisu „układ urbanistyczny" na „układ przestrzenny" byłaby niezgodna z ustawowym zapisem dotyczącym zakazów w strefie ochrony uzdrowiskowej „A".
			<u>ad. § 6 ust. 1 pkt 2d</u> – zaproponowano wprowadzenie zakazu grodzenia nieruchomości na terenach UZ, UT i MP.					<u>ad § 6 ust. 1 pkt 2d</u> – nie ma uzasadnienia w jednoznacznym ustaleniu zakazu grodzenia terenów o symbolach UZ, UT i MP. Wynika to z faktu, że niektóre tereny są aktualnie ogrodzone, a zasady sytuowania ogrodzeń powinny być uregulowane w ramach wyżej cytowanej uchwały Rady Miasta w oparciu o znowelizowaną ustawę o p. i z. p. na podstawie której można ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń (Art. 37a ust. 3).
			<u>ad. § 6 ust. 1 pkt 3b</u> – zaproponowano wykreślenie					<u>ad § 6 ust. 1 pkt 3b</u> – zmieniono zapis tego przepisu poprzez wykreślenie „reklam" i pozostawienie tylko „szyldów" zdefiniowanych w ustawie o p.

			zapisu dopuszczającego umieszczania reklam i szyldów na ścianach budynków.					i z. p. jako „tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują „. Wykreślenie tego zapisu nie pozwalałoby np. zrealizowania informacji o nazwie pensjonatu lub restauracji do czasu podjęcia uchwały Rady Miasta dotyczących tych zagadnień.
			ad. § 6 ust. 1 pkt 3c – stwierdzono, że dopuszczenie możliwości lokalizacji zadaszonych ogródków z przeszklonymi dachami i ścianami dla funkcji rekreacyjno-sportowej przy obiektach o podstawowej funkcji sanatoryjno-leczniczej, hotelowej, pensjonatowej i turystycznej jest nadużyciem sporządzającego plan w stosunku do autorów projektu obiektu uzdrowiska.					ad. § 6 ust. 1 pkt 3c - dopuszczenie w planie lokalizacji zadaszonych ogródków z przeszklonymi dachami i ścianami dla funkcji gastronomicznej i rekreacyjno-sportowej przy istniejących i planowanych obiektach o funkcji sanatoryjno-lecznicznej, hotelowej, pensjonatowej i turystycznej jest spełnieniem wymogu ustawowego dotyczącego zasad kształtowania przestrzeni publicznych. Nie jest to nadużycie sporządzających plan, lecz dopuszczenie, którego realizacja podlega na etapie projektów budowlanych przepisom prawa autorskiego. Brak takiego dopuszczenia w projekcie planu uniemożliwiałby realizację tych elementów zabudowy nawet po uzyskaniu zgody autorów projektów.
			ad. § 7 i § 8 - zaproponowano objęcie całego obszaru strefy „A” – strefą ochrony krajobrazu, a całość kompleksu obiektów uzdrowiska jako dobra kultury współczesnej w tym w szczególności obiekty Szpitala Uzdrowiskowego „Równica”, Zakład Przyrodoleczniczy oraz wszystkie obiekty sanatoryjne tzw. „piramidy”. Stwierdzono, że dopuszczona w planie możliwość niezdefiniowanych „budek” gastronomicznych i usługowych o powierzchni 40 – 150 m^2 z daszkami „spadzistymi” deprecjonuje wartościową przestrzeń publiczną. Wnoszą o zdefiniowanie lokalizacji Domu Zdrojowego na terenie o symbolu 9UZ oraz o zamieszczenie na rysunku planu informacji o prawach autorskich twórców kompleksu uzdrowiska Ustroń – Zawodzie.					ad. § 7 i § 8 – jak stwierdzono to już powyżej istniejąca zabudowa i układ urbanistyczny uzdrowiska zasługują na prawną ochronę, lecz może to być przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi ustawami. W sporządzanym planie miejscowym nie ma podstaw, aby uznać obszar strefy uzdrowiskowej „A” za strefę ochrony krajobrazu. Należy podkreślić, że wymienione w uwadze budynki chronione są na podstawie przepisów ustawy o prawie autorskim. W projekcie planu nie zaplanowano jak to stwierdzono w uwadze „budek” gastronomicznych i usługowych z daszkami spadzistymi, lecz zapisano możliwość przemyślanych lokalizacji 7 obiektów jednokondygnacyjnych o powierzchni od 40 m^2 do 150 m^2 z dachami płaskimi, których realizacja byłaby możliwa w ramach zaplanowanego pasma zieleni parkowej. Obiekty te byłyby lokalizowane w odległości co około 300 m na obrzeżu zaplanowanej drogi pieszo-rowerowej i służyłyby kuracjuszom oraz odwiedzającym uzdrowisko. Potrzebę realizacji takich obiektów przewidywali również autorzy projektu dzielnicy uzdrowiskowej. W opisie tego projektu (pkt a 4.2.3. str. 3 opisu projektu) wskazano w opisie parku zdrojowego, że „z tym obszarem wiąże się lokalizacja usług uzupełniających o charakterze małej gastronomii, kiosków itp.”. Wnioskowany w uwadze Dom Zdrojowy może być zlokalizowany na terenie o symbolu 9UZ po zachodniej stronie ulicy Sanatoryjnej. Również zgodnie z ustaleniami planu kubaturę tego obiektu można połączyć przewiązką nad ulicą Sanatoryjną z budynkiem Zakładu Przyrodoleczniczego. Istotny jest w tej kwestii fakt, że takiego jednoznacznego rozwiązania pod względem programowym konkretnego przeznaczenia budynków nie można narzucić właścicielom terenu 9UZ. Nie ma potrzeby i zwyczaju zamieszczania na rysunku planu informacji o prawach autorskich twórców kompleksu uzdrowiska Ustroń – Zawodzie. Jak wskazano już powyżej prawa autorskie regulowane są innymi przepisami prawa.
			ad. § 11 ust. 3 pkt 4 i 5 - stwierdza się niespójność zapisów dotyczących odprowadzenia wód opadowych z zapisami § 14 ust. 6 dotyczącego tego zagadnienia.					ad. § 11 ust. 3 pkt 4 i 5 – zapisy tych paragrafów są spójne i uwzględniają inne sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz poza tymi terenami.
			ad. § 14 ust. 3 pkt 1 – wnioskuje się o wyjaśnienie dlaczego nie uwzględniono odwiertów wód leczniczych na terenie 20UT i dlaczego w tekście planu brak jest ustaleń dotyczących ochrony terenów wydobywania wód leczniczych.					ad. § 14 ust. 3 pkt 1 – zgodnie z projektem planu w § 18 ust. 1 pkt 2 lit. g przewidziano możliwość funkcjonowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a w § 14 ust. 3 pkt 1 ustalono możliwość poboru wody na terenie 20UT. W tekście planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony terenów wydobywania wód leczniczych w zapisach § 14 ust. 3 pkt 1.
			ad. § 14 ust. 6 – wnosi się o wprowadzenie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.					ad. § 14 ust. 6 - w zapisie § 14 ust. 6 wprowadzono odniesienie do przepisów odrębnych jako uwzględnienie uwagi.
			ad. § 14 ust. 8 pkt 2 – kwestionuje się zapis projektu planu o dopuszczeniu przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia, jako nieuzasadnionej inwestycji gminnej.					ad. § 14 ust. 8 pkt 2 – w projekcie planu nie nakazano konieczności przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia, lecz zapisano taką możliwość w przypadku jego zużycia technicznego oraz w celu zmniejszenia zagrożeń wynikających z jego przebiegu i ewentualnej awarii. Budowa gazociągów nie jest inwestycją gminną i nie obciąża budżetu miasta.
			ad. § 14 ust. 9 pkt 2 – proponuje się uzupełnienie zapisu dotyczącego zaopatrzenia w ciepło o wyłączenie możliwości stosowania kotłowni opalających węglem.					ad. § 14 ust. 9 pkt 2 – ustalenie zakazu opalania węglem nie leży w kompetencji Rady Miasta. Natomiast zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustawa „uzdrowiskowa” - kotłownie o wielkości zawsze znacząco oddziałujących winny być kotłowniami gazowymi – co częściowo uwzględnia intencję zawartą w uwadze.
			ad. § 14 ust. 12 – wnosi się o korektę zapisu poprzez wyeliminowanie możliwości uzyskiwania energii odnawialnej z biomasy i biogazu oraz termicznego przekształcenia odpadów komunalnych.					ad. § 14 ust. 12 – przeprowadzono korektę zapisów projektu planu zgodnie z intencją zawartą w uwadze.
			ad. § 17 – wnosi się o przywrócenie zapisu dla terenu 5UZ z poprzedniej wersji planu jako terenu zieleni parkowej i wyodrębnienie zieleni parkowej w ramach terenu 2UZ.					ad. § 17 – pozostawiono przeznaczenie terenu 5UZ jako jednego z terenów określających tereny do zabudowy, które kształtowały będą Centrum Uzdrowiska. Ta dyspozycja przestrzenna wynika z wypracowanego wraz z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną modelu kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej uzdrowiska. Nie ma potrzeby wydzielania zieleni parkowej istniejącej w ramach poszczególnych zespołów uzdrowiska. Zieleń ta w układzie poszczególnych obiektów i zespołów może być korygowana pod względem powierzchni i zagospodarowania.
			ad. § 17, § 18, § 19 – zgłasza się sprzeciw do ustalenia na terenach w granicach strefy „A” lokalizacji budowli o znacznych gabarytach i bliżej nieokreślonym przeznaczeniu.					ad. § 17, § 18, § 19 – ustalenia dotyczące wysokości zabudowy dotyczą wysokości maksymalnej budynków, budowli i obiektów małej architektury. W przypadku budowli wysokość ta może dotyczyć np. wysokości obiektów potrzebnych w uzdrowisku „tężni” lub innych urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, jak również elementów reklamowych i związanych z infrastrukturą uzdrowiska.
			ad. § 17 ust. 1 pkt 4, § 18 ust. 2 pkt 4, § 19 ust. 1 pkt 4 - niezrozumiałe są dla wnoszących uwagi ustalenia dotyczące formy dachów oraz niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych i wskaźniki dotyczące elewacji frontowych i powierzchni obiektów.					ad. § 17 ust. 1 pkt 4, § 18 ust. 2 pkt 4, § 19 ust. 1 pkt 4 – w projekcie planu ustalono różne przepisy dotyczące formy dachów. Dla ustalonych na rysunku planu obiektów wymagających zachowania istniejącej formy architektonicznej i geometrii dachu (§ 1 ust. 2 pkt 8 uchwały) ustalono nakaz takiej ochrony (§ 6 pkt 1 lit. a). Dla budynków na nowych terenach UZ ustalono dachy płaskie z możliwością stosowania dachów spadzistych na fragmentach budynków, na terenach UT (poza wymienionymi w § 1 ust. 2 pkt 8) ustalono dowolność w stosowaniu formy dachów, a na terenach MP i U ustalono dachy spadziste. Taka zasada ustaleń formy dachów wynika z ochrony wartości istniejących obiektów, nawiązania do formy dachów istniejących w sąsiedztwie danego terenu oraz z pozostawienia marginesu swobody w kształtowaniu budynków na niektórych terenach. W ramach wymogu ustalenia gabarytów obiektów ustalone zostały: maksymalna szerokość elewacji frontowej i maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów, przy czym zastosowane pojęcia zostały odpowiednio zdefiniowane w § 2 projektu tekstu planu. Czy gabaryty nowych obiektów mają nawiązywać do gabarytów obiektów istniejących, czy nie ? Powinny nawiązywać, lecz ich nie dominować i powielać. I tak właśnie zostało to ustalone w projekcie planu. Dla informacji maksymalna szerokość elewacji frontowych piramid to ok. 60 m, Zakładu Przyrodoleczniczego – 170 m, Sanatorium „Równica” – 250 m. Każdy z terenów wskazanych do zabudowy w projekcie planu analizowany był pod kątem „wpisywania” nowych obiektów z zachowaniem jednak dopuszczalnych regulacji w formie właśnie gabarytów obiektów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie z tych wskaźników są obligatoryjnymi ustaleniami planu zgodnie z ustawą. Wskaźniki powierzchni biologicznie

								czynnej ustalone w planie nie naruszają ustaleń studium, w którym ustalono konieczność zachowania 65 % powierzchni zieleni dla strefy „A”.
			ad. § 19 ust. 1 pkt 2d – zgłasza się zastrzeżenia dotyczące zabudowy pensjonatowej w ramach której dopuszcza się zwiększenie powierzchni istniejących budynków jednorodzinnych, co jest całkowicie niezgodne z ustaleniami studium.					ad. § 19 ust. 1 pkt 2d – projekt planu nie narusza ustaleń studium, gdyż nie dopuszcza możliwości powiększenia istniejącej zabudowy jednorodzinnej tylko jej modernizację jako budynków istniejących przed uchwaleniem planu (§ 19 ust. 2 pkt 3 lit. a). Jest to zgodne z prawem budowlanym i ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym. Rozbudowa budynków istniejących dotyczy natomiast sytuacji tworzenia lub rozbudowy pensjonatów.
			ad. § 21 ust. 2 pkt 4 b,c – zgłasza się zastrzeżenia do wskaźników ustalonych dla terenów 1ZP – 7ZP, dopuszczając dowolność w kształtowaniu dachów budynków na tych terenach.					ad. § 21 ust. 2 pkt 4 b, c – tereny o symbolach 1ZP–7ZP wchodzą w skład zaprojektowanego pasma zieleni parkowej na których dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy o ściśle określonej formie budynków. Są to budynki jednokondygnacyjne z dachami płaskimi o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy minimum 40,0 m^2 i maksimum 150, m^2. Uzasadnienie dopuszczenia lokalizacji tych obiektów zostało już zamieszczone powyżej.
			ad. § 25 ust. 2 pkt 1c – zgłasza się zastrzeżenia dotyczące wskaźnika zieleni biologicznie czynnej na terenach komunikacji oraz wskazuje się na brak ustaleń dotyczących szerokości dróg, dróg pieszo-jezdnych i dróg rowerowych.					ad. § 25 ust. 2 pkt 1c – zgodnie z ustawą o p.i z.p. w planie określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, co zostało ustalone w § 13 projektu planu, gdzie określono podstawowy układ drogowy wraz z podaniem klasyfikacji dróg oraz parametrami szerokości w liniach rozgraniczających (§ 13 ust. 2). Ustalono również minimalne szerokości dojazdów (§ 13 ust. 1 pkt h) i projektowanej drogi rowerowej (§ 13 ust. 4 pkt 1). Są to wystarczające ustalenia umożliwiające modernizację, rozbudowę i budowę układu komunikacyjnego uzdrowiska.
24	**25**	31.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi, aby na działce 3119/36 utrzymać jednakowy zapis o charakterze uniwersalnym tj. dopuścić działalność usługową, handlowo-gastronomiczną oraz pensjonatowo-hotelową. Budynki powinny mieć co najmniej 4 kondygnacje i dachy spadziste. Składający uwagę prosi również o wycofanie drogi 1KDL z działki 3153/9.	3119/36; 3153/9	22UT; 1KDL		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono ustalenia projektu planu różnicujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania. Pozostawiono ustalenie planu dotyczące linii rozgraniczających ulicę 1KDL jako niezbędne ustalenie umożliwiające modernizację ulicy Zdrojowej.
			Składający uwagę prosi, aby na działce 3119/26 utrzymać jednakowy zapis o charakterze uniwersalnym tj. dopuścić działalność usługową, handlowo-gastronomiczną oraz pensjonatowo-hotelową. Budynki powinny mieć co najmniej 4 kondygnacje i dachy spadziste.	3119/26	15UT			Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono ustalenia projektu planu różnicujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania.
			Składający uwagę prosi, aby na wszystkich działkach utrzymać jednakowy zapis o charakterze uniwersalnym tj. dopuścić działalność usługową, handlowo-gastronomiczną oraz pensjonatowo-hotelową. Budynki powinny mieć co najmniej 4 kondygnacje i dachy spadziste.	3148/1; 3148/2	14UT			Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Pozostawiono ustalenia projektu planu różnicujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania.
25	**26**	31.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi, aby działki przeznaczyć na usługi hotelowo-gastronomiczne, usługi związane z lecznictwem. Prosi o nieprzeznaczanie działki 3153/10 pod pas drogi (1KDL).	3153/7; 3153/10	23ZR; 7ZP; 11KX; 1KDL		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Na wnioskowanej działce zachowano możliwość budowy obiektu handlowo-usługowego jako towarzyszącego planowanej zieleni parkowej. Pozostawiono ustalenie planu dotyczące linii rozgraniczających ulicę 1KDL jako niezbędne ustalenie umożliwiające modernizację ulicy Zdrojowej.
26	**27**	31.07. 2015 r.	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działek zgodnie z ich stanem faktycznym tj. tereny lasów (las bukowy oraz mieszany).	3302/5; 3302/7; 3302/9; 3302/10	27ZR		●	Uwaga została uwzględniona częściowo w projekcie planu poprzez zapis dopuszczający możliwość zalesienia wnioskowanych działek. Określone w uwadze działki według przekazanych przez Starostwo Powiatowe w Cieszynie map ewidencji gruntów nie stanowią terenów lasów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/109/2015

Rady Masta Ustroń

z dnia 29 października 2015 r.

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

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A" miasta Ustroń) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A" miasta Ustroń, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków publicznych dróg rowerowych oznaczonych w planie symbolem KDR oraz modernizacji publicznych dróg klasy KDZ, KDL i KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi rowerowe oraz zakłada poszerzenie niektórych fragmentów dróg KDZ, KDL i KDD w liniach rozgraniczających, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych z ich realizacją. Koszt będzie zależał od stopnia realizacji w/w inwestycji.
2. Prognozuje się, że miasto Ustroń poniesie wydatki związane z kształtowaniem zieleni parkowej stanowiącej element terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych miasta oraz stanowiących niezbędny dla uzdrowiska - park zdrojowy.
3. Miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczne będzie zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej służącej obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych oraz odległości od sieci istniejących.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
   1) **inwestycje będą realizowane sukcesywnie** z uwzględnienie rocznych budżetów miasta, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
   2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.