BURMISTRZ MIASTA USTROŃ
43-450 USTROŃ, Rynek 1

ZARZĄDZENIE NR 53/2020
BURMISTRZA MIASTA USTROŃ

z dnia 21 lutego 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica (wyłożenie do publicznego wglądu od 9 grudnia 2019 r. do 16 stycznia 2020 r., zbieranie uwag do 31 stycznia 2020 r.)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 7, art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 42 pkt 1, art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2081 ze zm.),

Burmistrz Miasta
zarządza

§ 1.

Uwzględnić uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica oznaczoną numerem **2/1** według wykazu uwag.

§ 2.

Nie uwzględnić uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica oznaczonych numerami **1, 2/2, 3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5** i **9** według wykazu uwag.

§ 3.

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

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ MIASTA
Przemysław Korcz

RADCA PRAWNY
Maria Sikora
Kt - B -

Załącznik do Zarządzenia Nr 53/2020

z dnia 21 lutego 2020 r.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W USTRONIU W REJONIE GÓRY RÓWNICA

(wyłożenie do publicznego wglądu od 9 grudnia 2019 r. do 16 stycznia 2020 r., zbieranie uwag do 31 stycznia 2020 r.)

L.P.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGĘ	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA MIASTA USTROŃ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	1	11.12.2019 r.	Podżorski Jan	Składający uwagę wnosi o przekształcenie działki na teren budowlany o symbolu MN w związku z tym, że wokoło są zlokalizowane tereny budowlane.	4016	R – tereny rolnicze		•	Uwaga nie została uwzględniona. Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia studium.
2	2/1	28.01.2019 r.	Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego w Katowicach Oddział Biura Parku w Żywcu ul. Łączki 44a 34-300 Żywiec	Składający uwagę informuje, że obszar objęty planem znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu śląskiego i wnosi o uwzględnienie następujących zapisów: - na terenie parku obowiązuje stosowanie ogólnych zasad i kierunków działania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Bielskiego nr 10/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.	-	-	•		Uwaga jest uwzględniona w projekcie planu poprzez zapisy §1 ust.3 pkt.3 oraz §8 ust.5 pkt.2 tekstu planu w których ustalono ochronę prawną parku krajobrazowego.
3	2/2	28.01.2019 r.	Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego w Katowicach Oddział Biura Parku w Żywcu ul. Łączki 44a 34-300 Żywiec	Składający uwagę informuje, że obszar objęty planem znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu śląskiego i wnosi o uwzględnienie następujących zapisów: - zgodnie z w/w rozporządzeniem do czasu uzgodnienia planu ochrony parku i jego otuliny, wprowadza się obowiązek zasięgnięcia opinii Dyrektora Parku w sprawie zamierzeń inwestycyjnych na terenie parku i otuliny, z wyłączeniem inwestycji mieszkalnych i inwentarskich na obszarach przeznaczonych pod budownictwo.	-	-		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż zapis o konieczności uwzględnienia przy zamierzeniach inwestycyjnych opinii Dyrektora Parku byłby niezgodny z obowiązującą procedurą na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4	3	29.01.2019 r.	Stępień – Jasińska Krystyna	Składająca uwagę wnioskuje o przeznaczenie działki pod usługi uwzględniając charakter zabudowy nieruchomości przylegających i będących w jej obrębie, jako uzasadnienie podaje: - tereny wzdłuż jednego boku ul. Równica są przeznaczone lub będą przeznaczone na usługi w związku z tym oczekuję zmian w stosunku do przedmiotowej działki poprzez przeznaczenie jej na tereny usługowe, dla części terenów objętych planem została przyjęta możliwość zabudowy usługami pomimo braku istniejących zabudowań, zgodnie z czym oczekuje tego samego w stosunku do przedmiotowej działki, współczynniki do rozliczenia terenów i zabudowy zostały celowo zaniżone poprzez wyłączenie z zakresu opracowania planu Dworu „Skibówka", co jest nieprawidłowym podejściem z uwagi na charakter i rozmach tej inwestycji w stosunku do terenów sąsiadujących. Wnioskuje również o wnikliwą analizę stanu faktycznego, mając na uwadze, że działki sąsiadujące ze sobą winny być objęte tym samym zapisem planu, przy uwzględnieniu planowanych w rejonie Góry Równica inwestycji – zgodnie z zasadą równego traktowania obywateli wobec prawa.	3985/29	ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż prawie cała powierzchnia działki objętej uwagą zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w terenach wyłączonych z możliwości zabudowy. Jedynie środkowo – zachodni fragment działki wg studium znajduje się w terenach wskazanych do zagospodarowania w kierunku sportowo – rekreacyjnym. Jednak na obecnym etapie rozwoju miasta nie uwzględniono możliwości zmiany przyrodniczego zagospodarowania terenu.

5	4/1	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o zmianę ustaleń zawartych w projekcie planu dotyczących możliwości budowy i rozbudowy obiektów znajdujących się na terenie US powyżej 550 m n.p.m. oraz o wykonanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w związku z nieaktualnymi kierunkami rozwoju miasta Ustroń, jako uzasadnienie podają: - projekt planu jest sprzeczny z polityką miasta zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ponieważ: a) z zapisów studium wynika, że realizacja wizji miasta prowadziła będzie do zmiany w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, które polegały będą na zwiększeniu i modernizacji bazy sportowo – rekreacyjnej w ramach ośrodków Czantoria, Równica i Palenica – działki będące własnością składających uwagę zgodnie ze studium znajdują się w terenach US na wysokości powyżej 550 m n.p.m. b) ze wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w studium do wytycznych w planach miejscowych wynika, że: - maks. powierzchnia zabudowy obiektami na obszarach US położonych powyżej 550 m n.p.m. nie może przekroczyć 10% powierzchni całego obszaru wskazanego w planie dla tego przeznaczenia w związku z tym rozwiązania projektu planu są sprzeczne ze studium gdyż w oparciu o ten zapis uniemożliwiają rozbudowę już istniejących budynków oraz budowę nowych w projekcie planu - wyznaczone w projekcie planu wielkości powierzchni terenów do zabudowy oznaczają to że ustalenia zawarte w studium nie przewidują możliwości jakiejkolwiek budowy czy rozbudowy w projekcie planu miejscowego, co jest sprzeczne również z genezą wykonania samego studium.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona gdyż przepisy zawarte w projekcie planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia zarówno w zakresie podstawowego kierunku rozwoju jak i przeznaczeń dopuszczalnych terenów oraz ustalonych wskaźników urbanistycznych. Zostało to przedstawione w uzasadnieniu do projektu tekstu planu. W projekcie planu nie przekroczono wskaźnika 10% zabudowy całego terenu wskazanego dla terenów sportowo rekreacyjnych. Nie ma potrzeby zmiany studium na terenach objętych projektem planu. Ustalony w studium przeważający kierunek sportowo – rekreacyjny terenów jest nadal aktualny, a jego etapowa realizacja uwzględniona jest w studium jako obowiązująca zasada polityki przestrzennej.
6	4/2	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o zmianę terenu o symbolu 4US na przeznaczenie o symbolu U, tj. tereny zabudowy usługowej, aby umożliwić budowę obiektu turystycznego, zamiast tras narciarskich, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, jako uzasadnienie podają: - projekt planu na wnioskowanych parcelach uniemożliwi korzystanie dotychczasowym właścicielom z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Teren o symbolu 4US3 ustala przeznaczenie jako tereny sportu i rekreacji, projekt planu nie dopuszcza lokalizacji budynków i budowli co powoduje, że potencjalne tereny inwestycyjne pozostaną bez zainwestowania oraz bez możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, z całą stanowczością wyrażamy sprzeciw i oświadczamy, że nie mamy zamiaru budować żadnej trasy narciarskiej ani rowerowej na tym terenie, warto podkreślić, że na dyskusji publicznej właściciel terenu sąsiadującego, na którym istnieje ogromny obiekt kubaturowy usługowo – turystyczny zaapelował do właścicieli terenów sąsiednich, aby zrezygnowali oni z inwestycji kubaturowych na Równicy, ponieważ trzeba dbać o krajobraz.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przeznaczenie terenów o symbolach 4US3, 2US2, 3US2 i 5US1 w projekcie planu koresponduja z przeznaczeniami sąsiednich terenów objętych już obowiązującym planem miejscowym. Ponadto ze względu na występujące uwarunkowania infrastrukturalne i komunikacyjne w projekcie planu ograniczono możliwości zabudowy terenów.
7	4/3	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia terenu 5US1 na przeznaczenie usługowe – U i ustalenie takich samych parametrów i wskaźników maks. powierzchni zabudowy jakie zostały ustalone w sąsiednim planie miejscowym uchwalonym w 2018 r. odpowiednio na poziomie 50% i 60%. W przedmiotowym planie tereny U posiadają wskaźnik maks. powierzchni zabudowy wynoszący od 9% do 43%, jako uzasadnienie podają: - projekt planu na części parceli 3985/26 wyznaczył przeznaczenie o symbolu 5US1, ustalenia dotyczące tego przeznaczenia ograniczają uprawnienia do wykorzystania przeznaczenia działki i w sposób nachalny zmuszają do jej	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne dotyczą terenów o różnych zasadach zagospodarowania co wynika z uwarunkowań kompozycyjnych, potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczeń infrastrukturalnych.

				sprzedaży oraz do nie realizowania jakiejkolwiek inwestycji związanej z budową budynku stacji dolnej kolejki, z całą stanowczością informuje że nie zamierza budować obiektu narzuconego w projekcie planu, na sąsiedniej działce znajduje się duży obiekt usługowo – turystyczny z możliwością realizacji infrastruktury narciarskiej w tym budowy kolejki dla której dolna stacja ma być realizowana na przedmiotowej działce, w trakcie dyskusji publicznej właściciel przyległego terenu wyrażał czynne zainteresowanie działką i jej przeznaczeniem, zwracając się do autora planu w taki sposób, który wskazywałby na to, że takie przeznaczenie zostało już wcześniej ustalone przy opracowywaniu planu dla sąsiedniego terenu, plan ten wykonywał ten sam urbanista co obecny projekt planu oraz studium. - w projekcie planu teren 5US1 posiada wskaźnik maks. powierzchni zabudowy – 35%, dla terenu sąsiedniego Rada Miasta uchwaliła plan, w którym dla jednostek U ustalono wskaźnik 60% i dla U1 – 50%, umożliwiające realizacje ogromnej rozbudowy istniejącego już obiektu, poprzedni plan miejscowy dla tego obiektu z 2001 r. dopuszczał maks. powierzchnię zabudowy wynoszącą 20%.					
8	4/4	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o zmianę przeznaczenia terenów o symbolach 3US2 i 4US2 na tereny usługowe – U, jako uzasadnienie podają: - na części parceli 3985/26 i 3985/62 projekt planu wyznacza tereny o symbolach 3US2 i 4US2 – tereny obiektów sportu i rekreacji bez budynków. Nie zgadzamy się, aby nasze tereny inwestycyjne były pozbawione możliwości lokalizacji budynków turystyczno -rekreacyjnych i służyły jedynie zapewnieniu infrastruktury obiektowi zrealizowanemu na terenie sąsiednim, z całą stanowczością oświadczamy, że na terenie 4US2 budowa dolnej stacji kolejki nie będzie realizowana.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy usługowej stanowią wystarczające przeznaczenia uzupełniające dla funkcji sportowo – rekreacyjnych góry Równica objętej projektem planu.
9	4/5	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o wykreślenie oznaczeń głównych kalenic dachu oraz geometrii proponowanych budynków skoro nie są one ustaleniem planu, jako uzasadnienie podają: - w projekcie planu zostały wrysowane kształty budynków jako elementy informacyjne planu i kalenice dachów będące ustaleniem planu co wprowadza ograniczenia nie poparte rzetelnymi analizami autora planu utrudniające architektom swobodną analizę projektu architektonicznego w tak trudnym górzystym terenie, rada miasta ustalając plan w taki sposób przekroczy swoje kompetencje.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalone w projekcie planu kierunki głównych kalenic dachów są zasadniczym elementem regulacji projektu planu i nie można z nich rezygnować jako z instrumentu kształtowania ładu przestrzennego. Rada Miasta upoważniona jest do wprowadzenia zapisów dotyczących usytuowania głównych kalenic dachów, gdyż celem sporządzenia planu miejscowego jest między innymi ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Jedną z tych zasad jest właśnie ustalenie usytuowania głównych kalenic dachów. Wynika to również z upoważnienia Rady Miasta wynikającego z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z tym rozporządzeniem powinny zawierać między innymi określenie cech elementów zagospodarowania, które wymagają ukształtowania oraz określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Nakaz określonego w projekcie planu sytuowania głównych kalenic dachów wynika wprost z tego rozporządzenia.
10	4/6	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o przywrócenie na części północno – zachodniej parceli 3985/26 zapisów zgodnych ze studium tj. obszaru rolnego z możliwością budowy w obszarze UZ – lecznictwa uzdrowiskowego zamiast przeznaczenia 13ZL, jako uzasadnienie podają: - projekt planu obniża wartość parceli 3985/26 w części północno – zachodniej poprzez wprowadzenie terenu o symbolu 13ZL zamiast strefy uzdrowiskowej UZ wskazanej w studium, jest to również niezgodne ze sposobem przeznaczenia i użytkowania oznaczonym na mapie, obszar UZ – lecznictwa uzdrowiskowego wprowadza możliwość lokalizacji budynków w przeciwieństwie do przeznaczenia 13ZL.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż na obecnym etapie rozwoju miasta, nie przewiduje się zabudowy na terenie o symbolu 13ZL. Ponadto projekt planu nie obniża wartości nieruchomości tego terenu ponieważ teren 13ZL nie jest faktycznie objęty strefą „A" ochrony uzdrowiskowej (na tym terenie nie obowiązuje plan miejscowy), a w projekcie planu utrzymano dotychczasowe leśne użytkowanie terenu. Wskazanie kierunku przeznaczenia terenu w studium nie nadaje wartości nieruchomościom. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Wartość tę nadaje plan miejscowy jako akt prawa miejscowego.

11	4/7	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o wykreślenie zapisów zawartych w rozdz.1 §4 pkt.2 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w zapisy tekstu planu nakazują realizację przeznaczenia podstawowego terenu poprzedzoną realizacją zabudowy uzupełniającej lub nakazie realizacji zabudowy obu przeznaczeń jednocześnie, co oznacza nakaz zabudowy jednocześnie?, żadne prawo tego nie definiuje ani nie narzuca, Rada Miasta nie posiada takich kompetencji.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zapis §4 ust.2 projektu planu wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą celem sporządzenia planu miejscowego jest między innymi ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów objętych planem. Jedną z tych zasad ustalonych w projekcie planu jest sposób zagospodarowania terenów w ujęciu ich przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Rada Miasta upoważniona jest do takich regulacji, gdyż zdefiniowane zostały pojęcia tych przeznaczeń oraz dopuszczalne proporcje ich występowania. Zapisy dotyczące proporcji oraz sytuowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zastosowane w projekcie planu wynikają z rozporządzenia dotyczącego zakresu planu miejscowego.
12	4/8	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o wykreślenie definicji powierzchni zabudowy zawartej w rozdz.1 §2 ust.1 pkt.28 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w definicja jest niezgodna z obowiązującymi zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), w oparciu o jaki przepis prawa do powierzchni zabudowy wlicza się balkon i taras skoro taras jest to przestrzeń zabudowana wyliczana w projekcie budowlanym przy pozwoleniu na budowę celem uzyskania wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, Rada Miasta ustalając taką definicję przekroczy swoje kompetencje.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ definicja powierzchni zabudowy zastosowane w projekcie planu jest właściwa i niezbędna. W obrocie prawnym nie występuje inna definicja tego pojęcia. W celu zapewnienia jednoznaczności zapisów projektu planu pojęcie powierzchni zabudowy zostało więc zdefiniowane w §2 pkt.28 tekstu projektu planu, podobnie jak pojęcie „zabudowa", które również nie posiada legalnej definicji.
13	4/9	30.01.2019 r.	Nawrat Ryszard Piotr Lazar	Składający uwagę wnioskują o zmianę definicji wysokości zabudowy zawartej w rozdz.1 §2 ust.1 pkt.36 tekstu planu, jako uzasadnienie podają: - w/w definicja jest niezgodna z obowiązującymi zapisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), sprzeczność tę podkreśla również uzasadnienie do uchwały, podczas dyskusji publicznej autor planu podkreślił cytuję: „legalna definicja wysokości budynków nie ma tu zastosowania i jest zła", czy na pewno Rada Miasta chce tworzyć nowe definicje, które już obowiązują, Rada Miasta tworząc taką definicję przekroczy swoje kompetencje Składający uwagę informują ponadto, że w przypadku uchwalenia przedmiotowego planu z pominięciem w/w uwag podjęte zostaną odpowiednie kroki prawne w celu wyeliminowania z obrotu prawnego sprzecznej z prawem i naruszającej nasz interes prawny uchwały, ponadto podjęcie uchwały w takim kształcie oraz o takiej treści jak w projekcie uniemożliwi właścicielom korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, co spowoduje obowiązek wypłaty przez Miasto Ustroń stosownych odszkodowań za poniesione przez właścicieli szkody, w związku z powyższym wnioskują o uwzględnienie uwag do projektu planu i poinformowanie ich na piśmie o sposobie ich rozstrzygnięcia.	3985/26, 3985/62, 3985/63	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków US3 – tereny sportu i rekreacji ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż w projekcie planu nie zdefiniowano innej definicji wysokości budynków niż wynika to z przepisów prawa budowlanego.
14	5	31.01.2019 r.	Piotr Lazar	Składający uwagę kategorycznie sprzeciwia się narzucaniu zmian przeznaczenia gruntów leśnych I pastwisk na tereny lasów ZL, domaga się zmian w projekcie planu i oznaczenia przeznaczenia gruntów zgodnie z wykazem ewidencji gruntów (kolor zielony na załączonej mapie), jako uzasadnienie podaje: - działka nr 3995/2 w projekcie planu została oznaczona jako teren lasów o symbolu 19ZL oraz 7ZL, w rejestrze ewidencji gruntów działka ta składa się z gruntów ornych - 0,45 ha, pastwiska trwałego – 0,63 ha, lasów i gruntów leśnych – 0,6859 ha (oznaczone na zielono na załączonej mapie)	3995/2, 3999/6	ZL – tereny lasów RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi		•	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ: - tereny o symbolach 5ZL, 7ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL i 20ZL zostały wskazane jako tereny lasów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia oraz planem urządzenia lasów, przy czym na terenach niezalesionych istnieje możliwość, zgodnie z projektem planu, kontynuowania dotychczasowego przeznaczenia rolnego. - w związku z ograniczoną możliwością wyposażenia obszaru

				- działka nr 3999/6 w projekcie planu została oznaczona jako 5ZL, 17ZL, 18ZL, 20ZL, 6RM, 7R, 2US1,2US2, 1KDP, w rejestrze gruntów lasy i grunty leśne stanowią 0,9523 ha z ponad 4 hektarowej powierzchni tej działki (zaznaczone kolorem zielonym na załączonej mapie), obszar ten odpowiada powierzchni 5ZL w projekcie planu Składający uwagę wnioskuje ponownie o przeznaczenie terenu działki 3999/6 na cele usługowe, jako uzasadnienie podaje: - dla obszaru 17ZL (w ewidencji gruntów pastwisko trwałe) wszelkie wnioski o przeznaczenie w/w gruntów na cele usługowe są konsekwentnie pomijane, wręcz przeciwnie narzuca się przeznaczenie ZL (teren lasów), ponadto część działki 3999/6 została w projekcie planu ujęta jako 1KDP o co nigdy nie wnioskowano Składający uwagę wnioskuje również o zmianę oznaczenia 2US1.		US2 – tereny sportu i rekreacji bez budynków KDP – tereny parkingów			objętego planem w infrastrukturę oraz ochronę wartości przyrodniczych tego obszaru nie powiększono terenów usługowych na działkach objętych uwagą oraz pozostawiono możliwość urządzenia parkingu dla obsługi planowanej zabudowy.
15	6	31.01.2019 r.	„Skiba i Tomaszek" S.C. Skiba Liliana, Skiba Piotr, Tomaszek Urszula ul.Stalmacha 7 43-450 Ustroń „Dwór Skibówki" ul.Równica 29 43-450 Ustroń	Składający uwagę zwraca się z prośbą o uwzględnienie następujących wniosków i uwag do projektu planu: na obszarze o symbolu 5US1 planuje się budynek mający spełniać funkcję dolnej stacji wyciągu narciarskiego z możliwością przeznaczenia części budynku pod inną działalność uzupełniającą np. gastronomię - obiekt 2 kondygnacyjny o pow. ok.700 m^2 jaki można wg szacunków projektu planu tam wybudować wymaga zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia minimum 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowania terenu sportu i rekreacji – takich miejsc oraz dojazdu w tym obszarze nie wyznaczono co jest niezgodnością, wątpliwa jest argumentacja iż zaplecze parkingowe będzie stanowiła tzw. „patelnia" czyli parking oznaczony w projekcie symbolem 3KDL ponieważ na chwilę obecną parking mieszczący maksymalnie 20 samochodów już stanowi zaplecze parkingowe dla 3 istniejących obiektów: schroniska PTTK, dworu „Skibówki" i „Zbójnickiej Chaty" - pragnę zwrócić uwagę na wielkość projektowanego budynku w stosunku do jego przeznaczenia – mający hipotetycznie powstać tam wyciąg narciarski (zakładając porozumienie z właścicielami dworu „Skibówki") może mieć długość co najwyżej 250 metrów, projektowanie dolnej stacji do takiej inwestycji o powierzchni ok. 700m^2 stanowi niewspółmiernie dużą kubaturę w stosunku do mającej tam zaistnieć funkcji budynku, nadmieniam iż nie zaplanowano w obrębie jednostki ani parkingu, dojazdu i żadnych obligatoryjnych w tej lokalizacji budowli technicznych takich jak zbiorniki p.poż., oczyszczalnia ścieków itd., które wpływają na bilans zabudowy tej jednostki - projektowany obiekt znajduje się też w obszarze ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia zatem wątpliwa jest w ogóle lokalizacja budynku o takiej powierzchni w tym miejscu.	-	US1 – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wskazanie przeznaczenia terenu o symbolu 5US1, oraz wskaźniki urbanistyczne dotyczące możliwości zabudowy na tym terenie. Zabudowa i funkcja tego terenu powiązana jest z sąsiednim terenem objętym już uchwalonym planem miejscowym. Pozostawiono również zapisy projektu planu dotyczące rozwiązywania problemu parkowania samochodów na wydzielonych terenach (tereny o symbolach 1KDP – 6KDP o łącznej powierzchni około 1 hektara) oraz w ramach poszczególnych terenów wskazanych do zabudowy. Na terenie o symbolu 5US1 istnieje możliwość lokalizacji parkingów na powierzchni około 500 m^2, biorąc pod uwagę że tylko 35% jego powierzchni wskazano do zabudowy. Zgodnie z zapisami §14 ust.2 pkt.1 i pkt.2 istnieje również możliwość lokalizacji parkingów podziemnych a inwestor na terenie 5US1 zobowiązany będzie zapewnić miejsca parkingowe w ilości 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo – rekreacyjnych jako wspólnej inwestycji również na terenach sąsiednich. Natomiast w przypadku obiektu usług gastronomii, który może być realizowany na terenie 5US1 jako przeznaczenie uzupełniające wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym.
16	7	31.01.2019 r.	Jastrzębski Arkadiusz	Składający uwagę zaznacza, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie ma charakteru wiążącego dla mieszkańców gminy a jedynie dla organów gminy gdyż uchwała ta nie jest aktem prawa miejscowego i na podstawie tej uchwały brak jest możliwości wywodzenia jakichkolwiek uprawnień lub obowiązków dla mieszkańców. W treści uwagi wnioskuje o: 1. Przywrócenie możliwości lokalizacji na działce wieży widokowej np. w formie spaceru w chmurach 2. Przypisanie terenu usług w pasie 40 m (średnia wartość po tej stronie ulicy Równica) na całej szerokości działki z wyliczonym średnim współczynnikiem intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości w stosunku do pozostałej zabudowy	3985/51	ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia studium. Możliwość lokalizacji wieży widokowej w studium wskazano orientacyjnie. Możliwość jej lokalizacji ustalono na sąsiednich terenach w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Rady Miasta nr XXXVIII/468/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 czerwca 2018 r.

				Składający uwagę stwierdza, że projekt planu w odniesieniu do działki: - zawiera niesymetryczne zapisy w stosunku do sąsiednich nieruchomości - uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę - traktuje w sposób wybiórczy i tworzy oddzielny kontekst przestrzenny dokonując uprzednio wyłączenia części istotnego terenu uchwałą nr XXXVIII/468/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 czerwca 2018 r. co powinno mieć swoje konsekwencje w projekcie planu - znaczne odstąpienie od treści studium bez zachowania symetrii wobec wszystkich właścicieli - usytuowanie pierwotnego punktu widokowego opisanego w studium na innym terenie Jako uzasadnienie powyższych zarzutów podaje: - obowiązujące studium przewidywało na terenie działki możliwość usytuowania wieży widokowej co zostało pominięte w projekcie planu, punkt widokowy znalazł się w obrębie planu uchwalonego w 2018 roku obejmującego teren sąsiedni - studium w odniesieniu do planu obejmującego teren sąsiedni nie przewidywało w swojej treści wytycznych do zabudowy terenu w sposób nieproporcjonalny w stosunku do pozostałych terenów sąsiadujących natomiast treść planu uchwalonego w 2018 r. pozwala na intensywną zabudowę terenu, zdumiewające jest zatem wyłącznie terenu wokół dworu „Skibówki" i uchwalenie go jako oddzielnego planu, intensywność zabudowy ustalona w planie dla terenu wokół dworu „Skibówki w stosunku do sąsiednich terenów jest niesprawiedliwa i jest działaniem na niekorzyść właścicieli nieruchomości objętych obecnym planem, zestawienie połączonych planów które załączono do uwagi uwypukla ryzyko zaburzenia skali i intensywności zabudowy które mogą powstać w kontraście do projektu planu, w związku z tym daleko idącą nieścisłością i brakiem wyobraźni w odniesieniu do ładu przestrzennego jest nie branie pod uwagę w projekcie planu istotnych odstąpień od wytycznych studium popełnionych w uchwalonym planie w roku 2018 dla terenów sąsiednich i dostosowania skali możliwej zabudowy do projektowanego planu unikając przy tym być może bezpodstawnych oskarżeń o uprzywilejowane traktowanie niektórych właścicieli - w projekcie planu po lewej stronie ulicy Równica (zgodnie z kierunkiem wznoszenia) dla niektórych obszarów ustalono tereny zabudowy usługowej mimo braku takiej zabudowy na tym terenie np. 6U, 7U, 8U, 9U, są to tereny które nie zostały opisane w studium jako usługowe, te potencjalne tereny inwestycji oraz istniejąca zabudowa wraz z dworem „Skibówki" znacząco zagęści zabudowę i w związku z tym oczekuje aby ustalając średnią głębokość zabudowy przy ulicy Równica teren działki także będzie zakwalifikowany jako teren usługowy przynajmniej w takim pasie. Składający uwagę wskazuje, że wartość przedmiotowej nieruchomości z uwagi na zapisy zawarte w projekcie planu znacznie spada w stosunku do możliwych inwestycji w przypadku braku takowego planu i ewentualnej możliwości pozyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy oraz, że być może przeznaczenie całej działki na tereny leśne wynika z uprzedniego błędu popełnionego przez Starostwo powiatowe w Cieszynie, które błędnie oznaczyło klasę użytku gruntowego nieruchomości jako Ls V, co zostało sprostowane po decyzji Starostwa i przywrócone zostały użytki Ls V i Ps VI (kopia decyzji w załączniku do uwagi).					

17	8/1	31.01.2019 r.	Pasterny Andrzej	Składający uwagę wnioskuje o zmianę zapisu w części działki z funkcji podstawowej RM na funkcję MN, jako uzasadnienie podaje: - wnioskowana uwaga o zmianę przeznaczenia terenu jest adekwatnym przeniesieniem zmian dla terenów sąsiednich (odpowiednio oznaczonych od 1MN do 4MN) i jest konsekwencją proponowanych rozwiązań dla tych terenów zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Nie zmieniono przeznaczenia terenu RM na MN, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia. Na terenach 1MN – 4MN istnieje już zabudowa jednorodzinna i jej uzupełnienie jest zgodne z ustaleniami studium.
18	8/2	31.01.2019 r.	Pasterny Andrzej	Składający uwagę wnioskuje o rozszerzenie funkcji podstawowej RM na teren przyległy w granicach własności zgodnie z załącznikiem graficznym, jako uzasadnienie podaje: - wykorzystanie na wnioskowanym terenie naturalnego wypłaszczenia (półki hipsometrycznej w układzie warstwic) pozwalające na zabudowę bez kosztownych konstrukcji i umocnień inżynieryjnych - wykorzystanie zjazdu (służebność przejazdu) poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną na działce 3991/71 do drogi publicznej ul.Równica (w narożniku północnym wnioskowanego terenu) - brak przesłanek do utrzymywania funkcji rolniczej na terenie działki, teren funkcjonalnie stanowi nieużytek od ponad 30 lat pokryty jest trawami i samosiejkarni, dalsze utrzymywanie tzw. funkcji rolniczej jest bezprzedmiotowe i koliduje z zamierzeniami właściciela terenu, nowy plan powinien z założenie umożliwić i w przyszłości zagwarantować efektywne wykorzystanie wszystkich terenów, zwłaszcza planistycznie kwalifikowanych błędnie - proponowane zmiany planu istotnie zmniejszają wartość terenów obniżając ich realną wartość, kategoryczny brak zgody właścicieli terenów objętych zmiana planu na obniżenie wartości terenów.	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Nie uwzględniono poszerzenia przeznaczenia terenu RM na tereny przyległe, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia i naruszałoby jego ustalenia
19	8/3	31.01.2019 r.	Pasterny Andrzej	Składający uwagę wnioskuje o jasne i precyzyjne określenie linii zabudowy, usytuowania kalenic, szczytów budynków w nowej zabudowie, proporcji i intensywności zabudowy, zaproponowane zapisy są mało precyzyjne i mogą wprowadzać dowolność interpretacyjną co może skutkować „blokadą" lub nieładem interpretacyjnym na poziomie administracji architektonicznej i stanowić barierą w uzyskaniu pozwolenia na budowę, dodatkowo założone współczynniki intensywności zabudowy są w sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia.	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy projektu planu w zakresie linii zabudowy, sytuowania kalenic oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów – jako precyzyjne i odpowiednie regulacje zmierzające do kształtowania ładu przestrzennego.
20	8/4	31.01.2019 r.	Pasterny Andrzej	Składający uwagę wnioskuje o rozszerzenie zapisów i dopuszczenie na terenie obszaru „Równica": - zabudowy modernistycznej i współczesnej a na terenach o zróżnicowanej zabudowie istniejącej regionalnej dopuszczenie np. w relacji 50% - dopuszczenie materiałów współczesnych i alternatywnych zgodnych ze współczesną techniką i technologią rozwiązań inżynieryjnych i estetycznych (np. szkła, kurtyn i fasad, dachówek, paneli i ogniw fotowoltaicznych, okładzin imitujących faktury, materiały naturalne jak i nowe), obszar objęty planem nie jest wpisany do parków narodowych, rezerwatów przyrody i innych form ochrony przyrody jak parki krajobrazowe i obszar Natura 2000 oraz do terenów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną a więc nie ma szczególnych zapisów uniemożliwiających współczesną zabudowę i wykorzystanie współczesnych technologii i materiałów, pozostawienie zapisów w niezmienionej formule stanowić będzie barierą i utrudnienie w kształtowaniu współczesnych rozwiązań i może być traktowane jako naruszenie zasad równości i wolności wyrażania swoich przekonań, idei i koncepcji rozwiązań.	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Na obszarze objętym planem nie dopuszczono zabudowy modernistycznej charakteryzującej się między innymi stosowaniem dachów płaskich i pozostawiono wymogi kształtowania nowej zabudowy z zachowaniem cech architektury tradycyjnej, która określona została z §2 pkt.22 – 24 projektu planu. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach ochrony prawnej parku krajobrazowego, co uzasadnia możliwość ograniczeń form architektury nowej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej.

21	8/5	31.01.2019 r.	Pasterny Andrzej	Składający uwagę wnioskuje o określenie strategii planistycznej i jakąkolwiek propozycję i strategię programu obsługi w media (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa), przedstawione tzw. założenia projektowe w żaden sposób nie rozwiązują problemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków z obszaru „Równica" stanowiąc barierę rozwojową i inwestycyjną, plan w swojej konstrukcji przerzuca całą odpowiedzialność za rozwiązania w tym zakresie tylko i wyłącznie na inwestorów prywatnych, nie został wypracowany żaden pomysł na rozwiązanie tego zakresu planu a tzw. zalecenia mają w istocie charakter rozwiązań doraźnych, brak w planie terenów przeznaczonych na urządzenia obsługi mediów (np. centrale przesyłu, stacje uzdatniania, przepompownie, studnie rewizyjne i inne urządzenia).	4003/12	RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Plan miejscowy nie jest dokumentem strategicznym, w którym należałoby zapisywać konkretne działania w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną. W projekcie planu w §15 ust.1 – ust.6 zapisano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej jako niezbędne regulacje w tym zakresie. Zapisy te są odpowiednie i wystarczające dla organizacji i prowadzenie procesu realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
22	9	31.01.2019 r.	Podżorski Jan	Składający uwagę wnioskuje o rozszerzenie funkcji podstawowej RM dla części terenu o funkcji R (wg załącznika), jako uzasadnienie podaje: - wykorzystanie na wnioskowanym terenie naturalnego wypłaszczenia (półki hipsometrycznej w układzie warstwic) pozwalające na zabudowę bez kosztownych konstrukcji i umocnień inżynieryjnych - wykorzystanie zjazdu (służebność przejazdu) poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną na działce 3991/71 do drogi publicznej ul. Równica (w narożniku północnym wnioskowanego terenu) - brak przesłanek do utrzymywania funkcji rolniczej na terenie działki, teren funkcjonalnie stanowi nieużytek od ponad 30 lat pokryty jest trawami i samosiejkami, większa część działki (ok.2/3 terenu) ze względu na ukształtowanie terenu (spadki, osuwisko, kształt działki) stanowi nieużytek ze wskazaniem na zalesienie bardziej niż na uprawy lub zagospodarowanie rolnicze - proponowane zmiany planu istotnie zmniejszają wartość terenów obniżając ich realną wartość, kategoryczny brak zgody właścicieli terenów objętych zmiana planu na obniżenie wartości terenów - biorąc pod uwagę zmiany planu dla terenów podobnych (obszary 2RM, 5RM, 5R, 6R, 7R – w odniesieniu do zapisu studium i proponowanymi zmianami planu) wnioskuję o podobne i adekwatne przekształcenie i zmianę funkcjonalną mojego terenu	3991/72	R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów		•	Uwaga nie została uwzględniona. Teren objęty uwagą wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia znajduje się w obszarze wyłączonym z zabudowy. Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia studium.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ MIASTA

Przemysław Korcz