

Projekt

z dnia 2 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONÓW**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu,
w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalice i Równica - etap 2**

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalice i Równica,

**RADA MIASTA USTRONÓW
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalice i Równica - etap 2, 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. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic
Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalice i Równica - etap 2**

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 1:2000;
 - 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”;
 - 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.
2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem - etap 2;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) budynki uznane za dobra kultury współczesnej.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” oraz jego otuliny;
- 2) granice użytku ekologicznego „Dolina dopływu potoku Jaszowiec” (na fragmencie terenu o symbolu 1ZN);
- 4) granice krajobrazu priorytetowego „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu:24-513.45-001);
- 5) położenie w całości w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 6) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;
- 7) tereny osuwisk:
 - a) nr 65952 - osuwisko nieaktywne,
 - b) nr 65950 - osuwisko nieaktywne,
 - c) nr 65938 - osuwisko okresowo aktywne;
- 8) położenie obszaru objętego planem w całości w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 - „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu oraz na terenach w otoczeniu terenów objętych planem stanowią elementy informacyjne.

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 tej samej klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia literowe – rodzaj klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 20,53 ha w zakresie obszaru objętego planem jest drugim etapem planu dotyczącego obszaru określonego w uchwale Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 10°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 10°;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) 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, loggie, wykusze, balkony, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 5) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery;
- 6) 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;

- 7) sezonowych ogródkach gastronomicznych – należy przez to rozumieć miejsca na świeżym powietrzu należące do restauracji, kawiarni lub innych obiektów usługowych oraz agroturystycznych, wyposażone w miejsca do siedzenia, stoliki, osłonięte zadaszeniami, pergolami lub parasolami;
 - 8) parkingach nadziemnych – należy przez to rozumieć parkingi zbudowane na powierzchni ziemi, z miejscami parkingowymi rozmieszczonymi na kilku kondygnacjach nadziemnych;
 - 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 10) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i budowle stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów.
2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały 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) powierzchni użytkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub jego części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, takich jak: magazyny, biura, ekspozycje wystawowe;
 - 2) strefy ochrony uzdrowiskowej – jako części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
 - 3) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.
3. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) 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;
 - 2) domy wycieczkowe - obiekty posiadające co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowane do samoobsługi klientów oraz świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.

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

§ 4. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w § 18 do § 21 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

§ 5. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących przepisów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) przepisy ogólne - § 1 - § 5;
- 2) przeznaczenia terenów - § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania

- się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 12;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i § 15;
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
 - 12) stawki procentowe - § 17;
 - 13) szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - § 18 - § 21;
 - 14) przepisy końcowe - § 22 i § 23.

Przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania opisane następującymi symbolami:

- 1) **UT** – teren usług turystyki;
- 2) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości, za wyjątkiem terenu o symbolu **1RZM**;
 - 3) ustala się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wyłącznie na dachach budynków;
 - 4) zabrania się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z wiatru.
2. Zapisy dotyczące geometrii dachów jako elementu kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w § 18 i § 19 dla poszczególnych przeznaczeń terenów na których istnieje lub planowana jest zabudowa.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 15 ust. 9;
- 2) ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w ramach wskazanych w planie przeznaczeń terenów, takich jak:
 - a) ośrodki wypoczynkowe lub hotele zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętego przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - b) parki rozrywki rozumiane jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją,

- c) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
 - d) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
 - e) wydobywanie kopalin ze złoża,
 - f) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających na właściwości lecznicze uzdrowiska.
 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, przy czym:
 - 1) tereny o symbolach **UT** należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
 - 2) teren o symbolu **1RZM** - należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej.
 4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - 1) nakazuje się 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 z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” i jego otulina;
 - 2) użytek ekologiczny „Dolina dopływu potoku Jaszowiec”;
 - 3) złoża wód leczniczych „Ustroń”;
 - 4) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)” zalegający pod całym obszarem objętym planem.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się budynki i zespoły budynków zlokalizowane przy ul. Stromej 20, 18, 7, 5, 6, 2, ul. Wczasowej 47, 49, 51, 88 (budynek nie istnieje), 90 i ul. Turystycznej 6, 7, 8 i 10 uznane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobra kultury współczesnej oznaczone graficznie na rysunku planu na terenach o symbolach od **1UT** do **14UT**;

2. W związku z ust. 1 ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - 1) z zastrzeżeniem ust. 3 zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących budynków niepowiązanych kubaturowo z zabudową istniejącą;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się zachowanie formy i architektury zewnętrznej budynków, formy dachu, formy architektonicznej elewacji, podziału okien, kolorystyki elewacji i dachu, materiałów wykończeniowych;
 - 3) z zastrzeżeniem ust. 4, ust. 5 i § 13 ust. 2 dopuszcza się rozbudowę budynków:
 - a) dla potrzeb usług związanych z pobytem klientów,
 - b) w celu poprawy warunków pobytu klientów oraz podniesieniem standardu budynków,
 - c) w celu wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Ustala się lokalizację budynku na terenie o symbolu **6UT**, z uwzględnieniem cech istniejących budynków zlokalizowanych na terenach o symbolach od **7UT**, **9UT** i **10UT** i uznanych za dobra kultury współczesnej, przy czym nakazuje się zastosowanie liniowych podziałów elewacji, geometrii dachu płaskiego z dopuszczeniem współczesnych materiałów elewacyjnych, w szczególności drewna, betonu, szkła i metalu z wykluczeniem paneli z tworzyw sztucznych.
4. Dopuszczenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3 muszą być wprowadzane w sposób zharmonizowany z architekturą budynków i zespołów zabudowy wpisanych do katalogu dóbr kultury współczesnej z poszanowaniem ich wartości kulturowych i architektonicznych oraz w sposób niewyróżniający się, przy czym przy rozbudowie budynków, nakazuje się zachować „gronowy” układ brył budynków na terenach o symbolach od **11UT** do **14UT**, „liniowy” układ na terenach o symbolach od **6UT** do **10UT** i układ „punktowy” na terenach o symbolach od **1UT** do **5UT**.
5. Z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 na terenach o symbolach od **1UT** do **14UT** nakazuje się zachowanie charakteru i wyglądu terenu, w tym jego kształtu i formy, ekologii, naturalnych cech, kolorów i elementów oraz sposobu jaki te elementy łączy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 11.** 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 - 3000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek - 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 12.** 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze objętym planem występują okresowo-aktywne i nieaktywne osuwiska wymienione w § 1 ust. 3 pkt 5 - pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy podlega 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;
 - 5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków do gruntu;
 - 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonną.
 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 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.
6. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50;
 - 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
 - 3) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400,0 m²;
 - 4) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych.
7. Na obszarze objętym planem występują granice krajobrazu priorytetowego „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001).
8. W granicach krajobrazu priorytetowego, o którym mowa w ust. 7 mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w związku z ustawowym wymogiem zakazu prowadzenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska Ustroń i jego układ urbanistyczny lub właściwości klimatu ustala się następujące zakazy lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) na terenie o symbolu **1RZM**:
 - a) obiektów hodowli zwierząt o obsadzie więcej niż 2DJP,
 - b) obiektów produkcji ogrodniczej w ogrzewanych szklarniach i namiotach foliowych oraz związanych z produkcją grzybów,
 - c) budowli rolniczych wymienionych w przepisach odrębnych, a w szczególności zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów na kiszonkę, zboże i paszę, komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego.
2. W związku z występowaniem na obszarze objętym planem budynków wymienionych w § 9 ust. 1 uznanych za dobra kultury współczesnej, ich rozbudowa i przebudowa podlega ograniczeniom konserwatorskim wynikającym z konieczności zachowania i ochrony wartości historycznych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice Skalica, Turystyczna, Wczasowa i Równica;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wymienione w pkt 1 oraz poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **1KR**;
- 3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów o symbolach od **6UT** do **8UT**, od **11UT** do **14UT** przylegających do dróg publicznych poprzez dojazdy od tych dróg;
- 4) następujące możliwości obsługi komunikacyjnej terenów nieprzylegających bezpośrednio do dróg publicznych:
 - a) tereny o symbolach od **1UT** do **5UT** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
 - b) tereny o symbolach **9UT** i **10UT** poprzez drogę wewnętrzną od ul. Wczasowej,

c) teren o symbolu **1RZM** poprzez drogę wewnętrzną od ul. Skalica.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4 parkingów naziemnych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,
 - b) 2 miejsca na 10 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,
 - c) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - d) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - e) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,
 - f) 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - g) 3 miejsca na 1 gospodarstwo agroturystyczne;
- 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) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) ustala się:
 - a) realizację nowych sieci, 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 i nie pogarsza warunków obsługi,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
 - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w instalacjach zgodnie z przepisami odrębnymi i niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
 - 2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną;
 - 3) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Stawki procentowe

§ 17. 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 %.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1UT do 14UT, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki, a w szczególności:
 - a) domy wypoczynkowe,
 - b) domy wycieczkowe,
 - c) hotele;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi zdrowia i pomocy społecznej, a w szczególności domy opieki dla osób starszych;
- 3) w ramach przeznaczeń określonych w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług handlu i gastronomii pod warunkiem, że będą częścią budynku usług turystyki lub usług zdrowia, a ich łączna powierzchnia nie będzie większa niż 20 % powierzchni całkowitej budynku, w którym będą zlokalizowane,

- b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji rowerowej,
 - d) parkingów naziemnych, podziemnych i nadziemnych,
 - e) zieleni urządzonej i sezonowych ogródków gastronomicznych,
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **UT**:
- 1) geometria dachów - dachy płaskie;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 36 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach od **1UT** do **4UT**, od **7UT** do **14UT** zgodnie z stanem istniejącym zabudowy,
 - b) na terenie o symbolu **5UT** - 0,6,
 - c) na terenie o symbolu **6UT** - 0,4;
 - 6) maksymalna wysokość budynków i budowli:
 - a) tereny o symbolach od **1UT** do **5UT** - 14,0 m,
 - b) tereny o symbolach od **6UT** do **14UT** - 12,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1RZM**, dla którego ustala się przeznaczenie - zabudowa zagrodowa, a w szczególności:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach indywidualnego gospodarstwa rolnego;
 - 2) budynki inwentarskie i gospodarcze;
 - 3) zabudowa agroturystyczna;
 - 4) urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się:
- 1) lokalizacji budynków niezwiązanych z zabudową zagrodową lub agroturystyczną;
 - 2) lokalizacji budynków w formie bliźniaczej i szeregowej.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1RZM**:
- 1) geometria dachów:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b stosowanie dachów spadzistych, z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynków nie przekraczającą 30 % powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków z dachami zielonymi umożliwiającymi naturalną vegetację zieleni;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 3 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,03;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość budynków i budowli:

a) budynki - 10,5 m,

b) budowle - 12,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 nakazuje się wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o szerokości w granicach od 13,5 m do 20,5 m.

§ 21. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie - teren zieleni naturalnej.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONIU JASZOWCU, W REJONIE ULIC WCZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ, STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA - ETAP 2

RYСУNEK PLANU - SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA USTRONŹ Z DNIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - ETAP 2

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY

BUDYNKI UZNANE ZA DOBRĄ KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW
- UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO „BESKIDU ŚLĄSKIEGO”

GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO „BESKIDU ŚLĄSKIEGO”

GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO „DOLINA DOPŁYWU POTOKU JASZOWIEC” (NA FRAGMENTCIE TERENU O SYMBOLU 1ZN)

GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH „USTRŃ” ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO „USTRŃ I”

GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO „LASY BIELSKO-KONIAKÓW”

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VIII/107/2019 RADY MIASTA USTRONŹ Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R. O PRZYSTĄPIENIU DO OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONI JASZOWCU, W REJONIE ULIC WCZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ, STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA

OBRYSY BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

OBRYSY BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH NA TERENACH OTACZAJĄCYCH OBSZAR OBJĘTY PLANEM

GRANICE NIERUCHOMOŚCI

GRANICE I SYMBOLE TERENÓW NA TERENACH OTACZAJĄCYCH WG ETAPU 1 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/570/2022 RADY MIASTA USTRONŹ Z DNIA 26 MAJA 2022 R.

UWAGA: TERENY WSKAZANE W PLANIE DO ZABUDOWY ZNAJDUJĄ SIĘ PONIŻEJ RZĘDNEJ 550 M.N.P.M.

SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

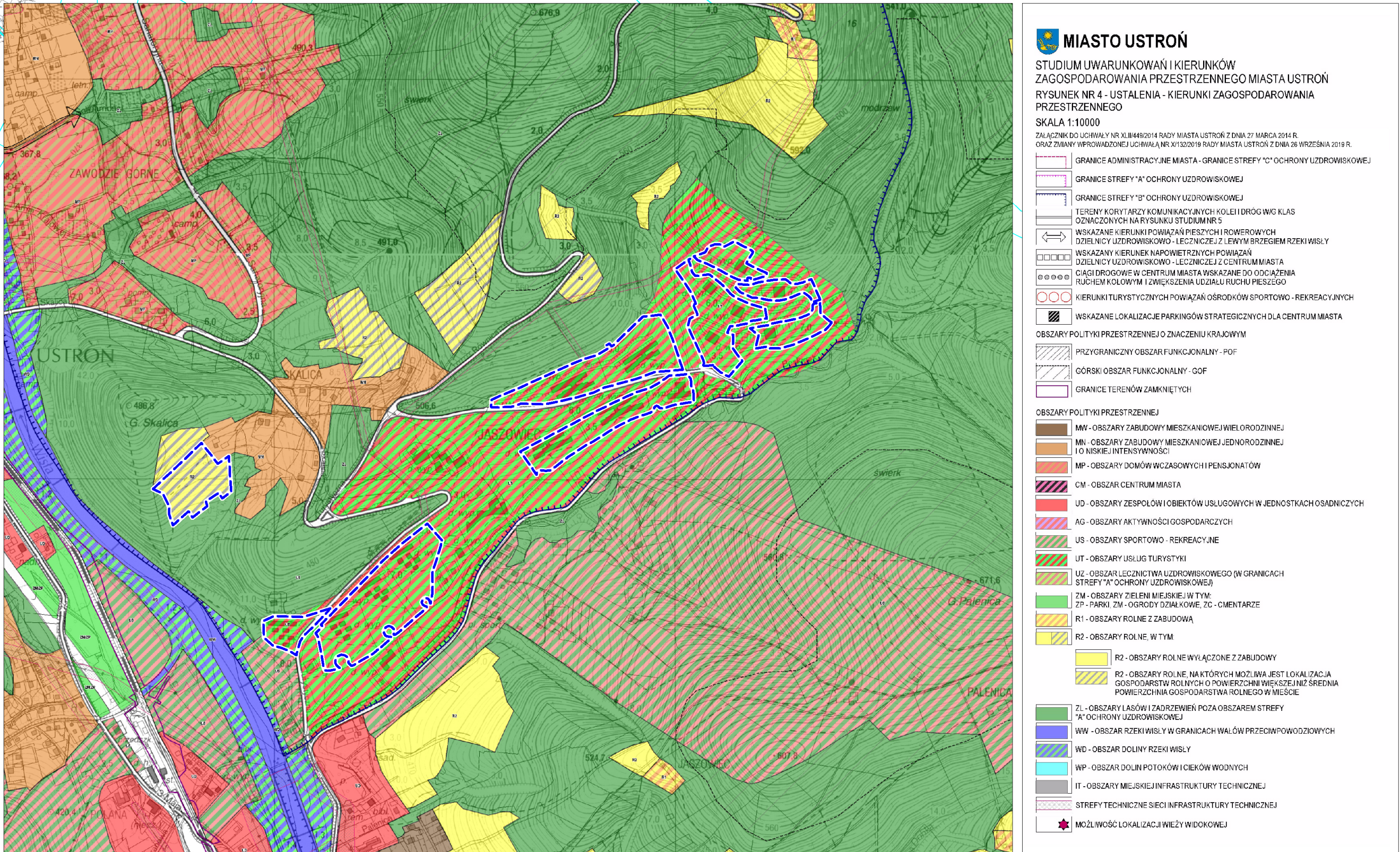
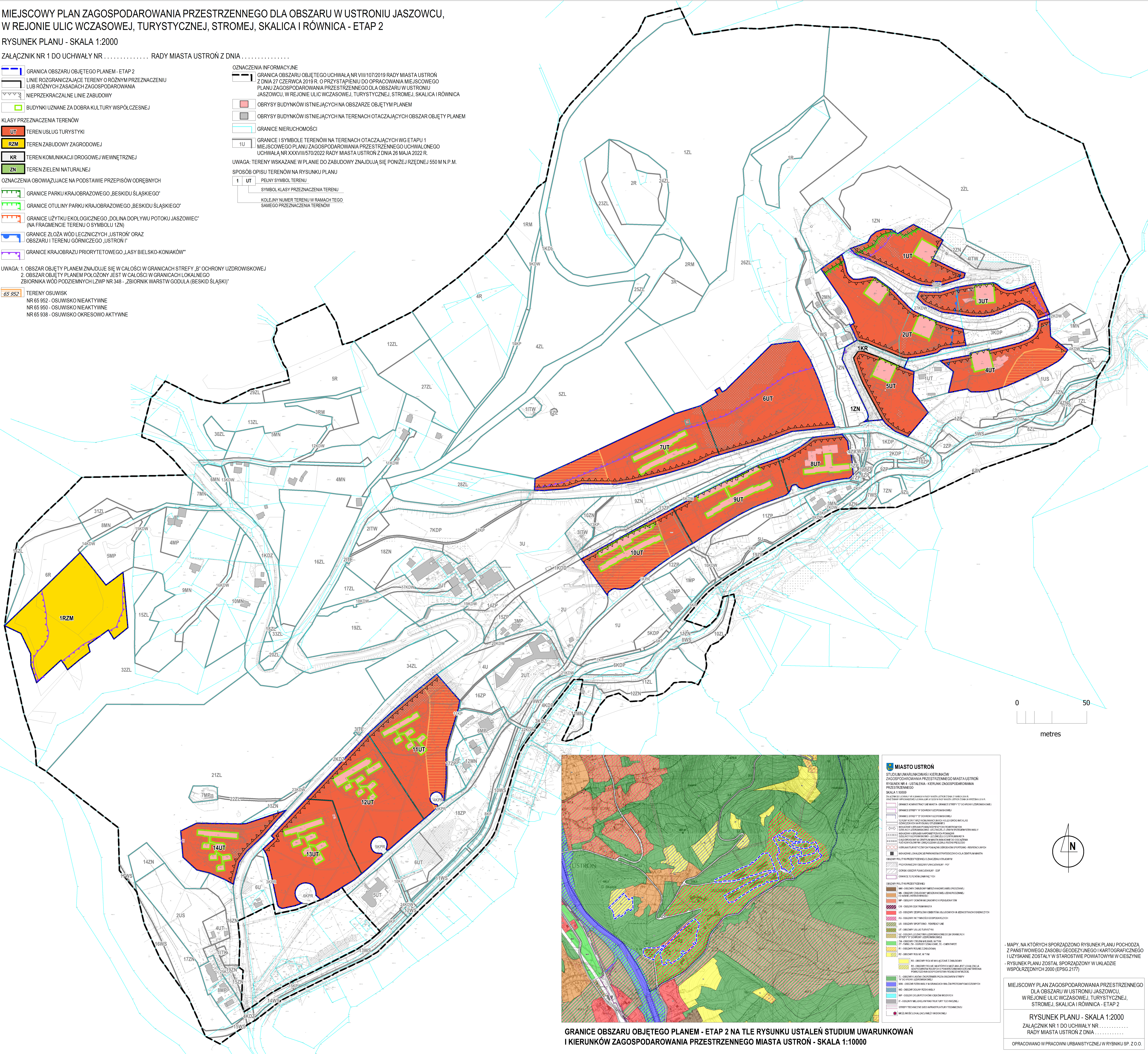
1 UT PEŁNY SYMBOL TERENU

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH TEGO SAMEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW

UWAGA: 1. OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH STREFY „B” OCHRONY UZDROWISKOWEJ
2. OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH LZW NR 348 - „ZBIORNIK WARSTW GODUŁA (BESKID ŚLĄSKI)”

- 65 952 TERENY OSUWISK
NR 65 952 - OSUWISKO NIEAKTYWNE
NR 65 950 - OSUWISKO NIEAKTYWNE
NR 65 938 - OSUWISKO OKRESOWO AKTYWNE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - ETAP 2 NA TLE RYSUNKU USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRONŹ - SKALA 1:10000

- MAPY, NA KTÓRYCH SPORZĄDZONO RYSUNEK PLANU POCHODZĄ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
- LUSZKANE ZOSTAŁY W STAROSTWIE POWIATOWYM W GIESZYNIE
- RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (EPSG 2177)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W USTRONI JASZOWCU, W REJONIE ULIC WCZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ, STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA - ETAP 2
RYСУNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA USTRONŹ Z DNIA
OPRACOWANO W PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU SP. Z O.O.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
					UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
Sposób rozpatrzenia uwag został przyjęty przez Radę Miasta Ustroń na sesji w dniu 30.10.2025 r.							
1	06.08.2025 r.	Składający uwagę wnioskuję o 1.Ustalenie dla terenów o symbolach 1RZM i 1RN przeznaczenia pod funkcje usług turystycznych (zabudowa pensjonatowa), z zachowaniem parametrów jak dla strefy 5MP, zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/570/2022, lub 2.Poszerzenie strefy o symbolu 5MP (teren zabudowy pensjonatowej, zgodnie z ideą Uchwały Nr XXXVIII/570/2022), na części działki nr 2826/1 przeznaczonej w projekcie planu pod teren o symbolach 1RZM i 1RZN. Celem proponowanej zmiany jest realizacja inwestycji turystycznej opartej na idei symbiozy z naturą oraz krajobrazem Ustronia. Inwestycja ta będzie wysokiej jakości usługą turystyczną w formie niskiej, rozproszonej zabudowy wkomponowanej w naturalne ukształtowanie terenu, z maksymalnym poszanowaniem istniejącej zieleni i topografii. W inwestycji tej wykluczone będą masowe obiekty wielokondygnacyjne oraz zabudowa deweloperska. W treści uwagi podano szczegółowe uzasadnienie, wartości wskaźników urbanistycznych oraz pokazano wizualizację inwestycji. W przypadku, gdyby nie mogły być zrealizowane wnioski z punktu 1 i 2, składający uwagę wnosi o ustalenie dla całego terenu przeznaczenia pod funkcję zabudowy zagrodowej (zgodnie ze studium) oraz umożliwienie realizacji dachów płaskich i spadzistych oraz ustalenie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,01.	2826/1	Teren o symbolu 1RZM i 1RN		●	Uwaga została uwzględniona częściowo. Przeznaczenie działki pod teren o symbolu MP (zabudowa pensjonatowa) naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, co powodowałoby uchylenie planu przez organ nadzoru Wojewody Śląskiego. W studium dla działki ustalono przeznaczenie o symbolu R2 – obszary rolne, na których możliwa jest lokalizacja gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście. W przeznaczeniu tym nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy pensjonatowej. Natomiast zmieniono przeznaczenie całego terenu na teren pod zabudowę zagrodową - symbol terenu 1RZM oraz dopuszczono możliwość realizacji dachów płaskich na części budynków i zmieniono wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,01.
2	07.08.2025 r.	Składający uwagę wnosi o: § 9 pkt 2 – prośba o dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków: 3.a. Dopuszcza się rozbudowę poprzez nadbudowę na terenie o symbolu 9UT i 10UT o dwie kondygnacje z zachowaniem formy i cech architektury zewnętrznej istniejących budynków. § 14 pkt 2, ppkt 2 – prośba o uwzględnienie wskaźnika przy rozbudowie budynków istniejących: h) dla obiektów istniejących na terenach UT przyjmuje się istniejącą ilość miejsc postojowych, przy rozbudowie 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej rozbudowy. § 18 pkt 3, ppkt 2 i 4 – prośba o zmianę wskaźników: 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %, 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2. Pkt 6, ppkt b – prośba o zmianę wysokości: Tereny o symbolach od 6UT do 14UT – 19,5 m.	-	Tereny o symbolach 9UT i 10UT oraz tereny od 6UT do 14UT		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie planu bez zmian, w celu ochrony historycznych brył, gabarytów, kształtu dachu oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji znajdujących się na terenach o symbolach UT obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej.
3	07.08.2025 r.	Składający uwagę wnosi o: § 9 pkt 2 – prośba o dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków: 3.a. Dopuszcza się rozbudowę poprzez nadbudowę na terenie o symbolu 9UT i 10UT o dwie kondygnacje z zachowaniem formy i cech architektury zewnętrznej istniejących budynków. § 14 pkt 2, ppkt 2 – prośba o uwzględnienie wskaźnika przy rozbudowie budynków istniejących: h) dla obiektów istniejących na terenach UT przyjmuje się istniejącą ilość miejsc postojowych, przy rozbudowie 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej rozbudowy. § 18 pkt 3, ppkt 2 i 4 – prośba o zmianę wskaźników: 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %, 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2. Pkt 6, ppkt b – prośba o zmianę wysokości: Tereny o symbolach od 6UT do 14UT – 19,5 m.	-	Tereny o symbolach 9UT i 10UT oraz tereny od 6UT do 14UT		●	Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono wskaźniki i parametry urbanistyczne w projekcie planu bez zmian, w celu ochrony historycznych brył, gabarytów, kształtu dachu oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji znajdujących się na terenach o symbolach UT obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej.

4	07.08.2025 r.	Składający uwagę wnosi o: 1.Korektę błędnych zapisów w § 9 ust. 1 – nie istniejący budynek jest pod adresem: Wczasowa 88, a nie wczasowa 90. 2.Korektę błędnych zapisów w § 9 ust. 3 – wymieniony tu przedział powinien obejmować zakres 7UT, 9UT, 10UT, a nie „7UT-9UT”. 3.Zmianę zapisy § 18 ust. 3, pkt 6, lit. b określającego minimalną wysokość budynków i budowli w terenach o symbolach 6UT-10UT na 13,0 m. 4.Doprecyzowanie zapisu § 14 ust. 2, pkt 4 – w sposób określający, czy dopuszczalne 50 miejsc parkingowych dotyczy działki budowlanej, czy poszczególnego parkingu na działce budowlanej. 5.W § 14 ust. 2, pkt 1 – zapisano: „możliwość realizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz naziemnych, z kolei w § 18 ust. 1, pkt 3, lit. d wymienia się tylko parkingi naziemne i podziemne. Proponuje się wprowadzenie w § 2 odpowiedniej definicji „parkingu nadziemnego” i ewentualne dopisanie tego rodzaju parkingu do zapisu w § 18 ust. 1, pkt 3.	4117/8	-		●	Uwaga została uwzględniona częściowo. Ad 1, 2 i 5 – Uwzględniono zgodnie z treścią uwagi. Ad 3 – Nie uwzględniono. Pozostawiono wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów o symbolach 6UT-10UT w projekcie planu bez zmian, w celu ochrony historycznych brył oraz gabarytów obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej. Ad 4 – Zapis § 14 ust. 2 pkt 4 projektu planu wynika z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z w/w ustawą liczba miejsc parkingowych na parkingach naziemnych wynosząca 50 miejsc dotyczy poszczególnego parkingu na działce budowlanej.
---	---------------	---	--------	---	--	---	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2025 r.

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

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2, 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 nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.
2. Miasto może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna). Wydatki te są zależne od rodzaju inwestycji, jakie będą zrealizowane na obszarze objętym planem, w związku z czym, nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 20,53 ha jako 2 etap planu miejscowego sporządzonego na podstawie uchwały Rady Miasta Ustroń Nr VIII/107/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.

Pierwszy etap tego planu uchwalony został uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXVIII/570/2022 z dnia 26 maja 2022 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 2 czerwca 2022 r. poz. 3785.

Projekt planu obejmujący całość obszaru (etap 1 i etap 2) poddany był opiniowaniu i uzgadnianiu w okresie lipiec - sierpień 2020 r. Projekt uzyskał wtedy wymagane prawem opinie i uzgodnienia poza uzgodnieniem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, który nie uzgodnił projektu planu w związku z tym, że w dniu 30.07.2020 r. (w trakcie sporządzania projektu planu) włączył zespoły domów wczasowych istniejących na obszarze objętym planem do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

W związku z tym, w celu ustalenia zasad i możliwości rozwoju dzielnicy Jaszowiec - wyłączono tereny, na których znajdowały się powyższe zabytkowe zespoły z pierwszego etapu sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeważająca część obszaru objętego projektem znajduje się w obszarze UT polityki przestrzennej.

W ramach ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej UT - „usług turystyki” ustalono zasady polityki przestrzennej polegające na:

- zachowaniu i uzupełnieniu istniejących zespołów zaplecza turystycznego miasta,
- modernizacji i zwiększeniu programów usług turystycznych i bazy noclegowej miasta.

Poza obszarem UT w granicach obszaru objętego planem znajduje się również obszar polityki przestrzennej R2 - „rolne”, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową.

Dla oceny zgodności projektu planu ze studium istotne są ustalenia studium dotyczące obszaru UT - „usług turystyki”, dla których dopuszcza się lokalizację domów noclegowych, wypoczynkowych i wycieczkowych, hoteli oraz budynków związanych z obsługą turystów, jak również obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

W międzyczasie nastąpiło w dniu 10 lutego 2022 r. uchylenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach czynności Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach polegających na włączeniu budynków do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa Śląskiego. Wyroki te dotyczą:

- wyrok sygn. akt IISA/GI 432/21 - budynki przy ul. Stromej 20, 18, 7, 5, 6, 2,
- wyrok sygn. akt IISA/GI 434/21 - budynki przy ul. Wczasowej 47, 49, 51, 88, 90,
- wyrok sygn. akt IISA/GI 441/21 - budynki przy ul. Turystycznej 6, 7, 8, 10.

Oznacza to, że powyższe budynki aktualnie stanowią dobra kultury współczesnej i nie są wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego na obszarze objętym planem znajdują się budynki uznane za dobra kultury współczesnej. Są to wg wykazu w planie województwa, oraz wykazu przekazanego w wnioskach do niniejszego projektu przez Regionalny Instytut Kultury w Katowicach następujące budynki:

- przy ulicy Wczasowej, Nr 47 (DW „Dąb”), Nr 49 (DW „Gwarek”), 51 (DW „Jawor”), Nr 88 i 90 (DW „Barbara”) oraz DW „Zagłębie”, przy czym budynek DW „Zagłębie” w czasie przeprowadzania inwentaryzacji terenu już nie istniał,
- przy ulicy Stromej Nr 2 (DW „Kolejarz”), Nr 5 (schronisko młodzieżowe „Wiecha”), Nr 6 („Mazowsze Medi Spa”), Nr 7 (DW „Ondraszek”), Nr 18 (Uzdrowisko Centrum Aktywnego Seniora „Juhas”), Nr 20 (apartamenty „Relaks”),
- przy ul. Turystycznej 6 (DW „Globus”), Nr 7 (DW „Leśnik”), Nr 8 (DW „Montebello”), Nr 10 (DW „Dalia”).

Powyższe domy wczasowe w Ustroniu Jaszowcu budowane w latach 60-tych XX wieku, wraz z układem założenia architektoniczno-urbanistycznego dzielnicy Ustroń Jaszowiec, uznane za dobro kultury współczesnej, zaprojektowane zostały w trzech typach:

- „zabudowy gronowej” tworzonej przez DW Globus (dawny „Krokus”), DW „Montebello” (dawna „Sasanka”, DW „Dalia”,
- „zabudowy liniowej” tworzonej przez DW „Jawor”, DW „Gwarek”, DW „Barbara”, DW „Zagłębie”, DW „Dąb”,
- „zabudowy punktowej” tworzonej przez DW „Kolejarz”, DW „Mazowsze”, DW „Ondraszek”, DW „Juhas”, DW „Wiecha” i DW „Relaks”.

W wnioskach do projektu planu Regionalny Instytut Kultury w Katowicach od 22 września 2023 r. funkcjonujący pod nazwą Regionalny Instytut Kultury im. Wojciecha Korfańtego przedstawił następujące wytyczne do projektu:

- zachowanie układu założenia,
- zakaz inwestycji kubaturowych naruszających integralność dzieła architektoniczno-urbanistycznego, prowadzących do jego fragmentacji i degradacji,
- zachowanie powiązań widokowych i kompozycyjnych budynków z otaczającym krajobrazem,
- zachowanie wyglądu zewnętrznego modernistycznej zabudowy, w tym: kubatury, kształtu dachu, układu i kształtu okien oraz innych otworów, okładzin elewacji, loggii, wykuszy, balkonów, formy schodów, innych detali architektonicznych,
- w przypadku budynków już przekształconych, zaleca się dążenie do odtworzenia w przyszłości pierwotnych kształtów i detali.

Nie wszystkie z powyższych wytycznych zostały zastosowane w projekcie planu, a jednym z kluczowych problemów urbanistyczno-krajobrazowych dzielnicy było tworzenie przepisów dotyczących ochrony budynków uznanych za dobra kultury współczesnej. Wynika to z faktu dokonanych już zmian w wyglądzie i układzie budynków, jak również podjętych decyzji, które mają lub będą miały skutek nieodwracalny, takich jak:

- wyburzenie budynku DW „Zagłębie”,
- zmiana geometrii dachów budynków w DW „Leśnik” i DW „Montebello”,
- zmiana elewacji w budynkach DW „Montebello”,
- wybudowanie basenu przy zespole DW „Sasanka”,
- dobudowa nowego budynku przy zespole DW „Mazowsze”,
- budowa wiat gastronomicznych przy DW „Jawor” o DW „Gwarek”,
- pozwolenie na budowę apartamentowca przy DW „Relaks”.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje żaden plan miejscowy i w związku z tym podjęte zostały indywidualne decyzje o warunkach zabudowy lub prowadzone jest postępowanie administracyjne w następujących sprawach:

- nadbudowa piętra i rozbudowa budynku „Sasanka” oraz budowa basenu,
- nadbudowa 5 pawilonów DW „Sasanka” o jedno piętro,
- budowa budynku zakwaterowania turystycznego przy DW „Mazowsze”,
- budowa parkingu terenowego dla 49 miejsc przy ul. Stromej dla DW „Mazowsze”,
- nadbudowa budynku DW „Mazowsze” o jedno piętro,
- rozbudowa, nadbudowa i przebudowa DW „Relaks” wraz z basenem,
- rozbudowa, przebudowa i nadbudowa DW „Leśnik”,
- nadbudowa i rozbudowa DW „Kolejarz”.

Zarówno w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Śląskiego 2020+, jak i w Audycie krajobrazowym województwa śląskiego (2025), zawarte zostały wskazania dotyczące dzielnicy wczasowej Ustroń Jaszowiec, do rozstrzygnięcia w planowaniu miejscowym. Wynika to z podejścia Zarządu

Województwa mającego na celu opracowanie obu tych dokumentów z poszanowaniem zasad władztwa planistycznego oraz kluczowej roli samorządów lokalnych w procesie kształtowania polityki przestrzennej.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego 2020+ ustalono katalog obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej (Aneks nr 4, str. 123—124) oraz ustalono zasady zagospodarowania przestrzennego w obszarach funkcjonalnych. Dla „obszaru funkcjonalnego krajobrazów kulturowych” (str. 93), takiego jak dzielnica wczasowa Ustroń Jaszowiec, przyjęto między innymi, następującą zasadę zagospodarowania: „ochrona dóbr przed degradacją poprzez zapisy w gminnych dokumentach planistycznych (zgodnie z aneksem nr 4). Jak ponadto wskazano w celach polityki przestrzennej województwa, podejście do tego problemu **„nie ogranicza się wyłącznie do zachowania krajobrazów odziedziczonych z przeszłości i zapobiegania niepożądanym ich zmianom (ochrona bierna), ale na wywoływaniu zmian przekształcających (ochrona czynna), które oprócz zachowania stanu istniejącego obejmują również jego twórcze wzbogacenie i tym samym powiększenie krajobrazu kulturowego, który jest integralną częścią środowiska naturalnego i przekształconego”** (cel nr 3 - Przestrzeń, str. 77).

W Audycie krajobrazowym województwa śląskiego (2025), zidentyfikowano krajobrazy występujące na terenie województwa, w tym wskazano 184 „krajobrazy priorytetowe”, definiowane jako „szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne i ruralistyczne lub estetyczno widokowe, i jako takie, wymagające zachowania lub określenia zasad i warunków ich kształtowania. Audyt krajobrazowy wskazuje Ustroń Jaszowiec jako **„obszar poza krajobrazem priorytetowym”** (str. 105, tabela 8), chociaż „cenny obszar kulturowy” (ewentualnie do ustanowienia decyzją samorządową parku kulturowego, jako jednej z form ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, po wykonaniu pogłębionych analiz architektoniczno-krajobrazowych przed opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Biorąc powyższe pod uwagę, w przedkładanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowano zapisanie takich regulacji, które pozwolą na kontrolowane zmiany i przekształcenia budynków uznanych za dobra kultury współczesnej, jak i krajobrazu obszaru dzielnicy Ustroń Jaszowiec.

Regulacje te powinny prowadzić do zachowania i ochrony wartości historycznych tych obiektów, z jednoczesnym umożliwieniem rozbudowy i modernizacji w celu wykorzystania ich jako współczesne, spełniające wysokie standardy obiekty związane z usługami turystycznymi i usługami zdrowia.

W/w regulacje zawarto w § 9 oraz § 13 ust. 2 projektu planu miejscowego. Ograniczenia, o których mowa w § 13 ust. 2 wynikają z konieczności ochrony kameralnej skali poszczególnych budynków w podziale na ich występowania w typie „punktowców” na terenach o symbolach od 1UT do 5UT, „liniowców” na terenach o symbolach od 6UT do 10UT i „gronowców” na terenach o symbolach od 11UT do 14UT.

W projekcie umieszczono zapisy szczególne ograniczające lub wykluczające możliwości przekształceń, które zagrażałyby wartościom uzdrowiska. Zabroniono lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych (w tym szczególnie stacji paliw) oraz ograniczono możliwości prowadzenia produkcji rolnej. W projekcie dopuszczono w zabudowie zagrodowej obiekty hodowli zwierząt na skalę nie większą niż 2 DJP (DJP - duże jednostki przeliczenia inwentarza), co umożliwi hodowlę o maksymalnej obsadzie zwierząt np. około 2 krów, 20 owiec, 4 kóz, 1 konia. Taka potencjalna obsada zwierząt w zabudowie zagrodowej, przy innych ograniczeniach ustalonych w projekcie planu nie wpłynie na pogorszenie wartości obszaru uzdrowiska.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 ustawy):

a) stwierdza się, że projekt planu spełnia wymogi dotyczące:

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez zebranie wniosków do projektu planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zebranie i rozpatrzenie uwag, jakie wpłynęły do projektu,
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o istotnych elementach procedury sporządzenia projektu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektów,

b) stwierdza się, że ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów wazono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

c) projekt planu obejmuje tereny, które już pełnią funkcję usług turystyki.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr LX/812/2024 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. W tej uchwale we wnioskach stwierdzono, że należy konsekwentnie realizować ustalenia studium, opracowując sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu - etap 2 został wysłany do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także do organów i instytucji, które zostały wprowadzone zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu - etap 2 został wyłożony do publicznego wglądu. Wpłynęły 4 uwagi. 2 uwagi nie zostały uwzględnione, natomiast 2 zostały uwzględnione częściowo przez Burmistrza Ustronia.