UCHWAŁA NR XXXVIII/468/2018
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 21 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56

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 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/332/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56

RADA MIASTA USTROŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń", które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) położenie w obszarze parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego";

2) granice obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski";

3) położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła";

4) położenie w obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski);

5) tereny osuwisk i zagrożone ruchami masowymi ziemi;

6) granice strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej.

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

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

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

2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 7,66 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXVIII/332/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 maja 2017 r.

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

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

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

3) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;

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

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

6) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

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

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

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

8) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

9) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;

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

11) 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;

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

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

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

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

16) przewiązka pomiędzy budynkami - należy przez to rozumieć obiekt budowlany stanowiący łącznik pomiędzy budynkami realizowany nad terenem;

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

18) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;

19) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny, na których w zależności od zasad ich zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie - wyznaczone są różne możliwości lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, oraz turystyce i krajoznawstwu, w tym także obiekty stanowiące bazę gastronomiczną i turystyczną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi, pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;

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

21) tradycyjnej formie architektonicznej – należy przez to rozumieć wykształcone historycznie, charakterystyczne cechy form architektonicznych nawiązujące do architektury harmonijnie wpisującej sie w krajobraz, w której zastosowano dachy spadziste, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe z okapem wysuniętych poza lica ścian na całym obwodzie rzutu poziomego budynku, lub wzdłuż jego dłuższych boków;

22) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane stosowane w tradycji budowlanej Ustronia takie jak drewno, piaskowiec, kamień rzeczny, gont, dachówka ceramiczna, szkło;

23) tradycyjnych detalach architektonicznych – należy przez to rozumieć stosowane historycznie elementy elewacji budynków (prostokątne, pionowo usytuowane okna) zadaszone akcentowane wejścia do budynków, naczółki dachów oraz doświetlenia elementami usytuowanymi na połaci dachów;

24) obiekty i urządzenia transportu linowego – należy przez to rozumieć różne rodzaje kolei linowych budowane na stokach, służące do transportu narciarzy, snowbordzistów, rowerzystów i turystów, takie jak:

a) koleje linowe gondolowe,

b) koleje gondolowe otwarte,

c) koleje linowe krzesełkowe,

d) wyciągi narciarskie,

e) wyciągi narciarskie śniegowe,

f) zespoły obiektów budowlanych i urządzeń związanych z transportem linowym, zwane w przepisach odrębnych „stacjami UTL”;

25) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli (w przypadku obiektu transportu linowego najwyżej położonym punktem przęsła);

26) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce z dopuszczeniem obiektów małej architektury;

27) zieleń niska – należy przez to rozumieć roślinność występującą w formie nieurządzonych trawników, na których zakrzewienia i zadrzewienia występują tylko fragmentarycznie.

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) strefy ochrony uzdrowiskowej - jako 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;

2) 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 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) schroniska - jako obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.

4. Następujące zastosowane w ust. 1 pkt 24 uchwały i w treści uchwały określenia zdefiniowane są w Rozporządzeniu Ministra Transportu z dnia 1 czerwca 2006 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie projektowania, wytwarzania, eksploatacji, naprawy i modernizacji urządzeń transportu linowego:

1) kolej linowa gondolowa;

2) kolej gondolowa otwarta;

3) kolej linowa krzesełkowa;

4) wyciągi narciarskie;

5) wyciąg narciarski śniegowy;

6) stacja UTL.

§ 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 rozdziale 13 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz do pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

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

1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 5;

2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 6;

3) rozdział 3 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;

4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;

5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;

6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;

7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;

8) rozdział 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 - § 12;

9) rozdział 9 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;

10) rozdział 10 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i §15;

11) rozdział 11 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;

12) rozdział 12 - stawki procentowe - § 17;

13) rozdział 13 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 26;

14) rozdział 14 - przepisy końcowe - § 27 i § 28.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

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

1) **US1** – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi;

2) **US2** – tereny sportu i rekreacji bez budynków;

3) **US3** – tereny sportu i rekreacji;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **ZL** – tereny lasów;

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

7) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;

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

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

9) **KDP** – tereny parkingów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) nakazuje się:

   a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) na terenie o symbolu **1U** zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych istniejącego budynku, przy czym dopuszcza się zmianę formy architektonicznej tego budynku, jeżeli będzie to związane z połączeniem jego kubatury z budynkiem, który może być realizowany na terenie o symbolu **2U**,

   c) na terenie o symbolu **2U** realizację budynków z zastosowaniem tradycyjnych form architektonicznych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych,

   d) na terenie o symbolu **1US1** realizację obiektów budowlanych z zastosowaniem tradycyjnych form architektonicznych,

   e) na terenach o symbolach **US2** zastosowanie elementów tradycyjnych form architektonicznych przy wznoszeniu budowli,

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

g) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów do trzech,

h) zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem instalacji o mocy przekraczającej 40 kW uzyskujących energię z wiatru;

3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków.

Rozdział 4.
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 oraz zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

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

a) trasy narciarskie, wyciągi narciarskie, oraz urządzenia im towarzyszące,

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

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu 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 tereny o symbolach **US1, US2** i **US3** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 podlega obszar Natura 2000 „Beskid Śląski”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

7. Obszar objęty planem położony jest w obszarach chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła”;

2) lokalnego zbiornika wód podziemnych LZWP Nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski);

3) parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się stref ochrony konserwatorskiej oraz nie występują obiekty zabytkowe i o wartościach kulturowych oraz dobra kultury współczesnej.

2. Krajobraz kulturowy obszaru chroniony jest poprzez parametry i wskaźniki ustalone w Rozdziale 13 planu.

Rozdział 6.
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.

Rozdział 7.
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:

a) na terenie o symbolu **US1** - 800,0 m^2,

b) na terenach o symbolach **US2** i **U** - 3000,0 m^2,

c) na terenach o symbolach **US3** - 5000,0 m^2,

d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 300,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) na terenie o symbolu **US1** - 18,0 m,

b) na terenach o symbolach **US2, US3** i **U** - 30,0 m,

c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 10,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°.

Rozdział 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

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

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

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

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

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych na terenach o symbolach **1KDP, 2KDP, 1KDW, 1ZP, 3ZP** i **3ZŁ**;

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

4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren osuwania się mas ziemnych;

5) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „B” i strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, na których obowiązuje przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności zapisów art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 i ust. 3 tej ustawy.

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

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów o symbolach **1ZL, 2ZL, 1ZŁ, 4ZŁ** i **5ZŁ** poprzez zakaz ich zabudowy.

Rozdział 10.
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 publiczną drogę dojazdową o symbolu **1KDD**, istniejącą wzdłuż południowych granic obszaru objętego planem oraz częściowo poza obszarem objętym planem;

2) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **1KDW** oraz dojazdy na terenach o symbolach **1U, 2U, 1US1** i **1ZŁ** nie wydzielone na rysunku planu pod warunkiem, że ich szerokość w liniach rozgraniczających nie będzie mniejsza niż 5,0 m;

3) następujące możliwości dostępności dróg publicznych dla terenów nie przylegających do dróg publicznych wydzielonych w planie:

a) do terenu o symbolu **1U** - poprzez drogę o symbolu **1KDW**,

b) do terenu o symbolu **2U** - poprzez drogę o symbolu **1KDW** i dojazd przez teren o symbolu **1KDP**,

c) do terenu o symbolu **1US1** - poprzez drogę o symbolu **1KDW** oraz przez tereny o symbolach **1U** i **2U**;

4) nie planuje się konieczności obsługi komunikacją drogową terenu o symbolu **2US2**.

2. Na terenach o symbolach **US2** i **US3** ustala się możliwość wyznaczania tras rowerowych.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość lokalizacji parkingów naziemnych, podziemnych oraz parkingów wbudowanych w budynek na terenie o symbolu **2U**;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 6 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) 10 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,

c) 2 miejsca na 10 miejsc w hotelach,

d) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym;

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

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

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

4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb miejsc parkingowych dla terenów o symbolach **1U, 2U, 1US1** i **US2** i ich łączną realizację na terenach o symbolach **1KDP-3KDP**;

6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony uzdrowiskowej ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc.

4. W zakresie komunikacji linowej ustala się możliwość budowy elementów transportu linowego na terenach o symbolach **1US1** i **1US2**.

§ 15. 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 lub parametrach odpowiadających potrzebom;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

   a) pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów pitnych z sieci wodociągowej,

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

   c) dopuszcza się pobór wody ze studni zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) utrzymuje się lokalizację ujęcia wód podziemnych S-1 na źródle GR-1 zlokalizowanym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2ZŁ**;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

   a) ścieki bytowe z obszaru objętego planem kieruje się na urządzenia oczyszczające ścieki zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3ZŁ**,

   b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) wody z terenów utwardzonych kieruje się do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) z pozostałych terenów kieruje się do rowów i cieków;

5) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

   a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi,

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

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z lokalnej instalacji, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDP** lub poprzez zaopatrzenie z sieci;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnej instalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,

   b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz dostawę energii z źródeł lokalnych energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

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.

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

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

Rozdział 12.
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%.

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

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1US1,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty budowlane sportu i rekreacji, a w szczególności obiekty i urządzenia transportu linowego wraz z budynkiem stacji UTL;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) trasy narciarskie i rowerowe,

c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) poza budynkiem stacji UTL zakazuje się lokalizacji innych budynków wolnostojących;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się lokalizację wyłącznie budynku stacji UTL z dopuszczeniem pomieszczeń obsługi transportu linowego i pomieszczeń sanitarnych;

3) dopuszcza się możliwość połączenia planowanego budynku stacji UTL z budynkiem istniejącym na terenie o symbolu **1U** i nowym budynkiem na terenie o symbolu **2U**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1US1**:

1) geometria dachów - dachy spadziste;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 800,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 30,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US2** i **2US2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty sportu i rekreacji bez budynków oraz obiekty i urządzenia transportu linowego na terenie o symbolu **1US2** oraz budowla wieży widokowej na terenie o symbolu **2US2**;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury,

b) urządzenia do naśnieżania i oświetlenia tras narciarskich wyłącznie na terenie o symbolu **1US2**,

c) trasy narciarskie i rowerowe,

d) zieleń urządzona,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie odległości obiektów na terenie o symbolu **2US2** od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zastosowanie elementów tradycyjnych form architektonicznych i materiałów budowlanych w budowli wieży widokowej i obiektach małej architektury;

2) zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US2**:

1) geometria dachu:

a) na terenie **2US2** - dach spadzisty,

b) na terenie **1US2** - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie o symbolu **1US2** - 9,0 m,

b) na terenie o symbolu **2US2** jako obiekt wieży widokowej - 25,0 m,

c) obiekty małej architektury - 4,0 m,

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 10,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów - 1000,0 m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US3** i **2US3,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji, a w szczególności trasy narciarskie i rowerowe,

2) uzupełniające:

a) dojazdy, szlaki turystyczne, ścieżki spacerowe,

b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się konieczność zachowania istniejącego ukształtowania terenów;

2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli;

3) dopuszcza się niwelację terenów związaną z kształtowaniem profilu tras narciarskich i rowerowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US3**:

1) geometria dachu - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99%;

4) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

5) maksymalna wysokość instalacji do naśnieżania tras narciarskich - 9,0 m;

6) gabaryty nowych obiektów – nie ustala się.

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

1) podstawowe – zabudowa usługowa, a w szczególności:

a) usługi turystyki,

b) hotele,

c) usługi gastronomii,

d) usługi sportu, rekreacji, odnowy biologicznej i zdrowia;

2) uzupełniające:

a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 mieszkania funkcyjne,

b) parkingi naziemne i z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 lit. b wielopoziomowe (podziemne), na terenie o symbolu **2U** chodniki, dojazdy,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się uwzględnienie odległości budynków na terenie o symbolu **2U** od granic terenu o symbolu **1ZL** zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych i parkingów nadziemnych i podziemnych,

b) wolnostojących jednokondygnacyjnych budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 120,0 m^2;

3) dopuszcza się:

a) połączenie przewiązką budynków zlokalizowanych na terenach o symbolach **1U** i **2U**,

b) lokalizację wielopoziomowych parkingów podziemnych na terenie o symbolu **2U** wyłącznie jako część kubatury budynku usługowego na tym terenie;

4) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 15% powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U**:

1) geometria dachów – dachy spadziste;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **1U** - 60%,

b) dla terenu o symbolu **2U** - 50%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **1U** - 20%,

b) dla terenu o symbolu **2U** - 30%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,5;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 2500,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 60,0 m.

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

1) podstawowe – lasy;

2) uzupełniające - drogi dojazdowe do gruntów leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków oraz zabudowy niedopuszczanej w ustawie o lasach.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP-3ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury,

b) urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi na terenie o symbolu **3ZP**,

c) dojazdy, chodniki,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację budowli ziemnych dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie o symbolu **3ZP**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ZP**:

1) geometria dachów - dowolna;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

5) wskaźnik maksymalnej wysokości:

a) obiektów małej architektury - 6,0 m,

b) urządzeń i budowli służących rekreacji na terenie o symbolu **3ZP** - 9,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 100,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 9,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZŁ-5ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni niskiej;

2) uzupełniające:

a) grupy drzew i pojedyncze zadrzewienia,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) obiekty infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **2ZŁ** i **3ZŁ**,

d) dojazdy na terenie o symbolu **1ZŁ** do terenów o symbolach **2ZŁ** i **3ZŁ**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDD** i **1KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny komunikacji, w tym:

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

b) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się wydzielenie dróg zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o następujących parametrach szerokości:

a) droga o symbolu **1KDD** od 3,0 m do 4,0 m w granicach obszaru objętego planem,

b) droga o symbolu **1KDW** od 6,0 m do 12,0 m;

2) nakazuje się zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 2%;

3) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i budowli niezwiązanych z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDP-3KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, dojazdy,

c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się na terenie o symbolu **2KDP** lokalizację istniejących zbiorników gazu;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie o symbolu **2KDP** - 80%,

- na pozostałych terenach nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **1KDP** i **3KDP** - 15%,

- na terenie o symbolu **2KDP** - 3%,

d) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

e) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:

- na terenie o symbolu **2KDP** - 2,5 m,

- na pozostałych terenach nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

f) gabaryty obiektów - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ustroń.

Przewodniczący Rady Miasta

Artur Kluz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/468/2018

Rady Miasta Ustroń

z dnia 21 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56 do publicznego wglądu od dnia 20 kwietnia 2018 r. do 24 maja 2018 r. oraz w wyznaczonym terminie zbierania uwag określonym na 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu - nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/468/2018

Rady Miasta Ustroń

z dnia 21 czerwca 2018 r.

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. Projekt planu wyznacza na terenach nie będących własnością gminy teren pod poszerzenie w liniach rozgraniczających istniejącej drogi publicznej, w związku z czym, gmina Ustroń może ponieść wydatki na wykup gruntów pod poszerzenie w/w drogi publicznej.
2. Gmina Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:
   1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
   2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 7,66 ha ha wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia w przeważającej części dla funkcji sportowo-rekreacyjnej (obszar polityki przestrzennej „US" - „sportowo-rekreacyjny") oraz częściowo dla lasów (obszar polityki przestrzennej „ZL" - lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A" ochrony uzdrowiskowej).

Celem sporządzenia projektu planu miejscowego jest umożliwienie rozbudowy obiektu Karczmy „Dwór Skibówki" poprzez powiększenie bazy noclegowej oraz wskazanie możliwości rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej jako poszerzenia oferty turystycznej i rekreacyjnej na terenie Równicy.

W celu ochrony wartości architektonicznych budynku Karczmy „Dwór Skibówki" oraz ochrony ekspozycji tego obiektu, w projekcie planu zaplanowano nową kubaturę od strony północnej istniejącego budynku oraz przewidziano możliwość połączenia tych budynków przewiązką. Natomiast od strony zachodniej obiektu Karczmy wskazano możliwość lokalizacji obiektu stacji obsługi komunikacji linowej.

Projekt planu jest zgodny z kierunkiem sportowo-rekreacyjnym zagospodarowania obszaru ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.

Na obszarze objętym planem nie planuje się domów mieszkalnych i pensjonatów.

W projekcie planu zachowano również wytyczne obowiązującego studium dotyczące:

- funkcji uzupełniających na obszarach „US" sportowo-rekreacyjnych,

- maksymalnej wysokości zabudowy na terenach powyżej 550 m n.p.m. - 9,0 m,

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na powyższym obszarze „US" (US1-US3) - 50%,

- wskaźników minimalnej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych, gastronomicznych i miejsc hotelowych.

Ponadto ustalono tereny, które pozostawione będą dla użytkowań przyrodniczych tj. ZL - tereny lasów oraz ZŁ - tereny zieleni niskiej. Wskazano również tereny parkingów oraz drogi dojazdowej i wewnętrznej.

Obsługę komunikacyjną zaplanowano drogami wewnętrznymi połączonymi z publiczną drogą dojazdową (ulica Równica) przylegającą do południowych granic obszaru objętego projektem planu.

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 projektu.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XXXIII/371/2009 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie 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.

Generalnie na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji kubaturowych, jakie wymagałyby nakładów ponoszonych przez budżet miasta.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń w zakresie terenów usługowo-turystycznych położonych przy ul. Równica", uchwalony uchwałą Nr XXXV/350/01 Rady Miasta Ustroń z dnia 29 sierpnia 2001 r.

Projekt niniejszego planu miejscowego nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości objętych obowiązującym planem miejscowym.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest materiałem planistycznym zawartym w dokumentacji prac planistycznych.

Jak wynika z poniższego zestawienia terenów i ich powierzchni oraz ustalonych w projekcie planu parametrów i wskaźników, powierzchnia terenów zieleni wynosiła będzie ok. 6,5 ha, co stanowi 84,8 % całej powierzchni obszaru objętego projektem planu. Oznacza to, że powierzchnia ta jest większa niż powierzchnia 50% i 45% jaka wymagana jest zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w obszarze strefy uzdrowiskowej „B" i „C". Jest również zgodna z ustaleniami studium w tym zakresie.

Powierzchnia możliwa wg projektu planu do zabudowy na terenach US położonych powyżej rzędnej 550 m n.p.m., która wynosi ok. 0,12 ha, jest mniejsza niż powierzchnia 6,5% całego terenu wskazanego w planie do zabudowy dla sportu i rekreacji (powierzchnia ta wynosi ok. 1,8 ha). Powierzchnia z możliwością zabudowy na całym obszarze objętym planem wynosi ok. 0,46 ha, co stanowi ok. 6,0% całości tego obszaru. Oznacza to, że również w tym zakresie rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium (Ustalenie II.2 na str. 21).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr:
3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56
BILANS TERENÓW

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
1US1	0,1374	60	0,0824	20	0,0275	1,8	1099
1US2	0,4403	10	0,0440	80	0,3522	0,1	440
2US2	0,0347	10	0,0035	80	0,0278	0,1	35
1US3	0,2560	-	-	99	0,2534	-	-
2US3	0,9200	-	-	99	0,9108	-	-
1U	0,2216	60	0,1330	20	0,0443	2,5	5540
2U	0,2948	50	0,1474	30	0,0884	2,5	7370
1ZL	0,3098	-	-	100	0,3098	-	-
2ZL	2,7424	-	-	100	2,7424	-	-
1ZP	0,0225	10	0,0022	90	0,0202	0,1	22
2ZP	0,1250	10	0,0125	90	0,1125	0,1	125
3ZP	0,3581	10	0,0358	90	0,3223	0,1	358
1ZŁ	0,2413	-	-	100	0,2413	-	-
2ZŁ	0,0469	-	-	100	0,0469	-	-
3ZŁ	0,0800	-	-	100	0,0800	-	-
4ZŁ	0,4936	-	-	100	0,4936	-	-
5ZŁ	0,4184	-	-	100	0,4184	-	-
1KDD	0,0856	-	-	2	0,0017	-	-
1KDW	0,1605	-	-	2	0,0032	-	-
1KDP	0,1378	-	-	15	0,0207	-	-
2KDP	0,0086	-	-	3	0,0002	-	-
3KDP	0,1334	-	-	15	0,0200	-	-
Razem	7,6687	-	0,4608	-	6,5376	-	14989