UCHWAŁA NR XXXVII/548/2022
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik

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 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXV/363/2021 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik

RADA MIASTA USTROŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik, 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 uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik
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";

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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę".

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linie kierunku sytuowania głównych kalenic dachów spadzistych dla nowych budynków;

6) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice terenów położonych w odległości 30,0 m od podziemnego zbiornika LPG na stacji paliw;

2) granice terenów położonych w odległości 20,0 m od odmierzacza paliw płynnych na stacji paliw;

3) granice terenów położonych w odległości 20,0 m od zrzutu paliwa na stacji paliw;

4) położenie obszaru objętego planem w całości w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej;

5) położenie obszaru objętego planem w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 347 "Dolina rzeki Górna Wisła";

6) położenie obszaru objętego planem w całości w granicach otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego".

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 12,7 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXV/363/2021 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 marca 2021 r.

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

1) centrum logistycznym – należy przez to rozumieć obiekt przestrzennie funkcjonalny, składający się z budynku lub zespołu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w których realizowane są usługi logistyczne związane z przyjmowaniem, magazynowaniem i wydawaniami towarów;

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

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

4) dachu spadzistym symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o tych samych nachyleniach przeciwległych połaci dachowych;

5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

6) 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;

7) 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;

8) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najdłuższą spośród kalenic dachu danego budynku;

9) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć linię połączenia przeciwległych połaci dachu;

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

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

12) 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;

13) 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;

14) 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;

15) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

16) usługach logistycznych – należy przez to rozumieć zorganizowane transportowanie i magazynowanie produktów wraz z pełną obsługą formalno-prawną, w tym celną;

17) 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;

18) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi z zakresu:

a) handlu o powierzchni sprzedaży (zgodnie z definicją tego pojęcia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do 2000,0 m^2,

b) gastronomii,

c) turystyki i hotelarstwa,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) stacji paliw,

f) usługi inne związane z kierunkiem rozwoju obszaru objętego planem;

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

20) 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 %;

21) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu budynku na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:

a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys budynku takich jak: schody, rampa, okap, gzyms, daszek,

b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, balkon, taras oraz loggię,

c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu, jeżeli budynek posiada kondygnację nadziemną;

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

23) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 - ust. 4;

24) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 - ust. 4;

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

26) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

27) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;

28) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością wysoką i niską (z przewagą zieleni wysokiej) stanowiące izolację pomiędzy sąsiadującymi terenami;

29) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce.

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 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;

2) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową;

3) tereny biologicznie czynne – jako tereny z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, w szczególności jako trawniki lub kwietniki, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszej jednak niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tych terenach;

4) zakładzie przemysłowym – jako zespół budynków i urządzeń wraz z terenem, na którym prowadzi się działalność wytwórczą polegającą na przekształcaniu mechanicznym, fizycznym lub chemicznym materiału, substancji lub ich części składowych w nowy produkt;

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

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w niniejszej uchwale 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.

2. Na terenach o symbolach **MU** zabudowa może występować w przeznaczeniu podstawowym wyłącznie jako mieszkaniowa, lub wyłącznie jako usługowa, oraz przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe może występować w tych samych budynkach i na tych samych terenach w dowolnych proporcjach.

3. Na terenach o symbolach **DG** zabudowa może występować jako przeznaczenie podstawowe wyłącznie jako obsługa działalności gospodarczych, lub wyłącznie jako usługowa, oraz przeznaczenie obsługi działalności gospodarczej i usługowej może występować w tych samych budynkach i na tych samych terenach w dowolnych proporcjach.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 dopuszcza się łączenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dla wspólnych inwestycji, oraz dopuszcza się łączenie budynków realizowanych na sąsiadujących ze sobą terenach wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

5. Łączenie budynków, o których mowa w ust. 4 nie może dotyczyć powierzchni handlowych w budynkach usługowych w przypadku, gdy stanowiłoby to utworzenie powierzchni sprzedaży zdefiniowanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powyżej 2000,0 m^2.

§ 5. 1. Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

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 - § 9;

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 10;

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - § 11;

8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 12 i § 13;

9) Stawki procentowe - § 14;

10) Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - § 15 - § 23;

11) Przepisy końcowe - § 24 i § 25.

2. Brak w planie zapisów dotyczących niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich ustalenia lub, że nie występują w obszarze objętym planem, a w szczególności:

1) zasady ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;

2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych w związku z położeniem poza zasięgiem osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz udokumentowanymi złożami kopalin;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przeznaczenia terenów

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

1) **U** – tereny zabudowy usługowej;

2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **DG** – tereny obsługi działalności gospodarczych;

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

5) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;

6) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;

7) **WS** – tereny wód powierzchniowych - śródlądowych;

8) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy "zbiorcza";

9) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”;

10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;

11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

12) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

13) **ITK** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) nakazuje się:

a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,

b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw ceglastych, grafitowych i brązu,

c) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach jako dominujących, przy dopuszczeniu odcieni szarości, brązu, bieli i czerni na fragmentach elewacji;

2) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości za wyjątkiem terenów o symbolach **1U-5U, 1DG-3DG** i **1MU-9MU**.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów oraz usytuowania głównych kalenic:

1) na terenach o symbolach **U**:

a) na terenach o symbolach **6U-11U** dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych, jako akcentów architektonicznych lub urbanistycznych,

b) na terenach o symbolach **1U-5U** - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynków;

2) na terenach o symbolach **MU** - dachy spadziste z usytuowaniem kierunku głównych kalenic dachów zgodnie z rysunkiem planu, oraz z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynku nie obejmującą więcej niż 30 % jego rzutu poziomego, oraz nad budynkami usługowymi i towarzyszącymi;

3) na terenach o symbolach **DG** - dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych nad częścią budynków, jeżeli jest to związane z wymogami prowadzonej działalności lub kompozycją architektoniczną budynku.

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 za wyjątkiem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem:

a) zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha,

b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha,

c) centrów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,

d) zespołów parkingów o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha,

e) dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,

f) sieci kanalizacyjnych o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,

g) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin,

h) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.

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 **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) tereny o symbolach **MU** - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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:

1) obszar otuliny parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”;

2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 347 "Dolina rzeki Górna Wisła" zalegający pod całym obszarem objętym planem.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się budynek przy ul. Zagajnik, pokazany na rysunku planu wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. W związku z ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony budynku:

1) nakaz zachowania bryły budynku, detali architektonicznych elewacji, tradycyjnego pokrycia oraz kształtu dachu;;

2) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na eksponowanych elewacjach;

3) dopuszcza się:

a) wymianę stolarki, pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacji,

b) przekształcenia wewnątrz budynku mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych, pod warunkiem, że działania z tym związane nie uszczuplą jego wartości architektonicznej.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenach o symbolach **U** - 800,0 m^2,

b) na terenach o symbolach **DG** - 3000,0 m^2,

c) na terenach o symbolach **MU** - 600,0 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 terenach o symbolach **U** i **MU** - 18,0 m,

b) na terenach o symbolach **DG** - 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°, 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

§ 11. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, na której obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem zakazuje się:

1) budowy zakładów przemysłowych;

2) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;

3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi o symbolach **1KDZ** (ul. Wiejska), **2KDZ** (ul. Szeroka) i ciąg pieszo-jezdny **1KDX** (ul. Zagajnik);

2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez następujące drogi:

a) tereny o symbolu **1U-5U** poprzez drogę o symbolu **1KDL**,

b) tereny o symbolach **6U-8U** i **11U** poprzez drogi o symbolach **2KDZ** i **1KDD,** oraz tereny o symbolach **6U-8U** również poprzez drogę o symbolu **1KDW**,

c) teren o symbolu **9U** poprzez drogę o symbolu **2KDZ**,

d) teren o symbolu **10U** poprzez drogi o symbolach **2KDZ** i **2KDD**,

e) tereny o symbolach **1MU, 2MU, 4MU-9MU** poprzez ciąg pieszo-jezdny o symbolu **1KDX** oraz teren o symbolu **3MU** poprzez drogę o symbolu **1KDD**,

f) tereny o symbolach **1DG-3DG** poprzez drogę o symbolu **1KDD**;

3) dopuszcza się możliwość połączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego terenu o symbolu **6U** z drogą o symbolu **1KDZ**.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych i podziemnych na terenach o symbolach **U** i **DG**, parkingów naziemnych na terenach o symbolach **U, DG** i **MU** oraz parkowania przykrawężnikowego na terenach o symbolach **1KDZ, 1KDL, 1 KDD** i **1KDW**;

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,

b) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne,

c) 30 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,

d) 35 miejsc na 100 zatrudnionych w biurach,

e) 30 miejsc na 100 miejsc w gastronomii,

f) 2 miejsca na 100,0 m^2 powierzchni usług nie wymienionych w lit. a - lit. e,

g) 30 miejsc na 100 zatrudnionych w hurtowniach, magazynach i bazach transportowych i centrach logistycznych,

h) 40 miejsc na 1000,0 m^2 powierzchni logistycznej budynków w centrach logistycznych;

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 16 do 40 miejsc,

c) 6 miejsc przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,

d) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc;

4) na wydzielonych parkingach naziemnych konieczność nasadzenia drzew w ilości 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.

3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się możliwość budowy ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ciągu pieszo-jezdnego.

§ 13. 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) dopuszcza 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 ustala się:

1) dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;

2) wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się retencjonowanie wody w zbiornikach wody zapasowej;

4) dopuszcza się pobór wody ze studni w tym ze studni głębinowej zlokalizowanej na terenie planu o symbolu **4U**.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

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 :

a) odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych;

3) utrzymuje się lokalizację zbiorników wody opadowej wraz z przepompownią na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ITK**;

4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 nie wpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;

2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną;

3) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

2) dopuszcza się :

a) przebudowę i modernizację istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych,

b) lokalizację nowych stacji transformatorowych,

c) korzystanie z indywidualnych źródeł energii, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego.

Stawki procentowe

§ 14. 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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U-11U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa, a w szczególności:

a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej na terenach o symbolach **1U-4U** oraz stacja paliw na terenie o symbolu **7U**,

b) obiekty usług handlu i gastronomii na terenach o symbolach **5U, 6U, 8U, 10U** i **11U**,

c) obiekty usług gastronomii na terenie o symbolu **9U**,

d) centra logistyczne;

2) uzupełniające:

a) obiekty usług administracji i inne niż wymienione w pkt 1,

b) mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **1U-6U** i **10U**,

c) magazyny,

d) dojazdy, parkingi i dojścia,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) mieszkania funkcyjne w nowych budynkach nie mogą przekraczać 20 % powierzchni użytkowej tych budynków;

2) na parkingach realizowanych w ramach poszczególnych przedsięwzięć ustala się konieczność realizacji 1 drzewa na każde z 4 naziemnych stanowisk parkingowych.

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

1) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 lit. a i lit. b;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25 %;

4) maksymalna wysokość:

a) budynki - 12,0 m,

b) budowle - 20,0 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,5,

b) minimalny – 0,05;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

- na terenie o symbolu **1U -** 1700,0 m^2,

- na terenie o symbolu **2U -** 1250,0 m^2,

- na terenie o symbolu **3U -** 1000,0 m^2,

- na terenie o symbolu **4U** - 1250,0 m^2,
- na terenie o symbolu **5U** - 1250,0 m^2,
- na terenie o symbolu **6U** - 10000,0 m^2,
- na terenie o symbolu **7U** - 2500,0 m^2,
- na terenie o symbolu **8U** - 1500,0 m^2,
- na terenie o symbolu **9U** - 2000,0 m^2,
- na terenie o symbolu **10U** - 2500,0 m^2,
- na terenie o symbolu **11U** - 2000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenie o symbolu **1U** - 75,0 m,
- na terenie o symbolu **2U** - 65,0 m,
- na terenie o symbolu **3U** - 35,0 m,
- na terenie o symbolu **4U** - 40,0 m,
- na terenie o symbolu **5U** - 50,0 m,
- na terenie o symbolu **6U** - 210,0 m,
- na terenie o symbolu **7U** - 45,0 m,
- na terenie o symbolu **8U** - 45,0 m,
- na terenie o symbolu **9U** - 60,0 m,
- na terenie o symbolu **10U** - 110,0 m,
- na terenie o symbolu **11U** - 60,0 m.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU-9MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, budynki gospodarcze i garaże dla nie więcej niż 4 samochody osobowe,

b) zieleń urządzona,

c) parkingi, dojazdy i dojścia,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będą lokalizowane;

2) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów spadzistych zgodnie z kierunkami pokazanymi na rysunku planu.

3. Ustala sie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU**:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usługowej - 400,0 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 600,0 m^2;

2) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2;

3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;

4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;

6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

7) maksymalna wysokość zabudowy i budowli:

a) dla budynków z dachami spadzistymi - 12,0 m,

b) dla budynków z dachami płaskimi - 9,0 m,

c) dla garaży, budynków gospodarczych i budowli - 6,0 m;

8) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

- na terenie o symbolu **1MU** - 480,0 m^2,

- na terenie o symbolu **2MU** - 700,0 m^2,

- na terenie o symbolu **3MU** - 600,0 m^2,

- na terenie o symbolu **4MU** - 1300,0 m^2,

- na terenie o symbolu **5MU** - 650,0 m^2,

- na terenie o symbolu **6MU** - 500,0 m^2,

- na terenie o symbolu **7MU** - 600,0 m^2,

- na terenie o symbolu **8MU** - 400,0 m^2,

- na terenie o symbolu **9MU** - 1800,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenie o symbolu **1MU** - 25,0 m,

- na terenie o symbolu **2MU** - 25,0 m,

- na terenie o symbolu **3MU** - 25,0 m,

- na terenie o symbolu **4MU** - 40,0 m,

- na terenie o symbolu **5MU** - 30,0 m,

- na terenie o symbolu **6MU** - 30,0 m,

- na terenie o symbolu **7MU** - 30,0 m,

- na terenie o symbolu **8MU** - 30,0 m,

- na terenie o symbolu **9MU** - 75,0 m.

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

1) podstawowe - tereny obsługi działalności gospodarczych, a w szczególności:

a) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,

b) usługi logistyczne i centra usługowe, w tym handlu hurtowego, giełdowego i sprzedaży samochodów,

c) tereny wystawiennicze i targowe;

2) uzupełniające:

a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych za wyjątkiem stacji paliw,

b) mieszkania funkcyjne,

c) parkingi, dojazdy i dojścia,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

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

1) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3;

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

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05;

6) maksymalna wysokość zabudowy i budowli - 12,0 m

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

- na terenie o symbolu **1DG -** 3300,0 m^2,

- na terenie o symbolu **2DG -** 2700,0 m^2,

- na terenie o symbolu **3DG -** 2400,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenie o symbolu **1DG -** 40,0 m,

- na terenie o symbolu **2DG -** 40,0 m,

- na terenie o symbolu **3DG -** 45,0 m.

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

1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) uzupełniające:

a) urządzenia parkowe,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %.

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

1) podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;

2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) nakaz nasadzeń drzew, których gatunki zapewnią wzrost do wysokości minimum 4,0 m;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %.

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

1) podstawowe – zieleń nieurządzona;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia odprowadzenia wód deszczowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków i ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %.

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

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) uzupełniające:

a) tereny wchodzące w skład koryta cieku wodnego,

b) budowle i urządzenia związane z retencją i regulacją przepływu wód,

c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków i ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW** i **1KDX**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny komunikacji drogowej, w tym:

a) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy "zbiorcza",

b) **KDL** – teren publicznej drogi klasy „lokalna”,

c) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy "dojazdowa",

d) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,

e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) ścieżki rowerowe.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) wydzielenie dróg zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o następujących parametrach szerokości w granicach obszaru objętego planem:

- droga o symbolu **1KDZ** - od 10, m do 16,5 m,
- droga o symbolu **2KDZ** - od 20,0 m do 22,8 m,
- droga o symbolu **1KDL** - od 5,8 m do 15,2 m,
- droga o symbolu **1KDD** - 10,0 m,
- droga o symbolu **2KDD** - od 11,2 m do 20,1,
- droga wewnętrzna o symbolu **1KDW** - od 10,0 m do 11,2 m,
- publiczny ciąg pieszo-jezdny **1KDX** - od 5,3 m do 10,1 m,

b) zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10 %;

2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ITK**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) dojścia i dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;

2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli nie związanych z infrastrukturą techniczną;

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

4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 25. 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

Marcin Janik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/548/2022
Rady Miasta Ustroń
z dnia 28 kwietnia 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/548/2022

Rady Miasta Ustroń

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miasta Ustroń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**2/1**	02.04.2022	Składająca uwagę wnioskuje o symetryczne poszerzenie działki gminnej nr 644/3 również na działki nr 176/13 oraz 176/10 w celu wyznaczenia drogi 1KDL.	186/17	Tereny KDL – drogi publicznej klasy „lokalna”.		•	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż poszerzenie terenu dla wydzielenia drogi 1KDL na działkę nr 176/13 i nr 176/10 byłoby związane z koniecznością wyburzenia budynku gospodarczego istniejącego na działce nr 173/13, która jest również zabudowana budynkiem mieszkalnym, a na działce nr 186/17 nie istnieje zabudowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/548/2022

Rady Miasta Ustroń

z dnia 28 kwietnia 2022 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 (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Nierodzimiu, w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej i Zagajnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolami KDL, KDD i KDX. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Miasto 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. Miasto Ustroń w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ponieść wydatki związane z wykupem gruntów pod tereny zieleni urządzonej oraz wydatki związane z budową na tych terenach parków.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
   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.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/548/2022

Rady Miasta Ustroń

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 12,7 ha położony w dzielnicy Nierodzim po północno-zachodniej stronie ul. Katowickiej (droga wojewódzka Nr 941) w rejonie skrzyżowania z ulicą Skoczowską.

Jest to rejon korzystnie powiązany komunikacyjnie z układem lokalnym i ponadlokalnym. Skrzyżowanie ulicy Katowickiej z ulicą Skoczowską i Szeroką jest pierwszym ważnym skrzyżowaniem w Ustroniu od strony północnej (powiązanie z Katowicami). Jest to również rejon położony w bliskiej odległości (około 3 km) od węzła drogowego drogi S52 z DW Nr 941, jako powiązania drogowego Polski z Czechami i Słowacją.

Dlatego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń cały obszar objęty planem wskazano do przekształceń w kierunku "AG - aktywności gospodarczych" przewidując w tym rejonie lokalizacje działalności usługowych, handlowych, wytwórczości, centrów logistycznych, baz, składów, terenów wystawienniczych i targowych.

Wykorzystując powyższe walory obszaru projekt planu zaplanowano według następującej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej:

- w otoczeniu istniejącego budynku usług gastronomii po wschodniej stronie ul. Szerokiej, oraz realizowanej stacji paliw po zachodniej stronie tej ulicy wskazano tereny dla lokalizacji zespołów budynków usług handlu i gastronomii oraz działalności uzupełniającej,

- wzdłuż ul. Katowickiej zaplanowano możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy w kierunku usługowym z preferencją obsługi komunikacji samochodowej,

- wzdłuż ulicy Zagajnik po jej wschodniej stronie zaplanowano zabudowę mieszkaniowo-usługową nawiązując do formy zabudowy istniejącej wzdłuż ulicy Wiejskiej i przy ulicy Zagajnik,

- w nawiązaniu do wyżej wymienionej projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej zaplanowano enklawę terenów przeznaczonych dla obsługi działalności gospodarczych (symbol terenów DG). Są to tereny, na których możliwa będzie lokalizacja szeregu przedsięwzięć związanych z funkcją obsługi takich jak: centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne, centra logistyczne i usługowe, w tym handlu hurtowego, giełdowego i sprzedaży samochodów, §tereny targowe i wystawiennicze,

- obsługę komunikacyjną planowanej i istniejącej zabudowy oparto na istniejących ulicach między innymi: Szeroka, Wiejska i Zagajnik, oraz zaplanowano nową drogę publiczną klasy "dojazdowa", z której wraz z drogami wewnętrznymi obsługiwane będą nowe inwestycje,

- ulicę Zagajnik przedstawiono generalnie w dotychczasowym wydzieleniu pasa drogowego, jako ciąg pieszojezdny, z jednym poszerzeniem w celu usprawnienia płynności ruchu,

- wewnętrzny układ drogowy włączono do ulicy Katowickiej na istniejących dwóch skrzyżowaniach,

- pomiędzy zabudową usługową i obsługi działalności gospodarczych a zabudową mieszkaniowo-usługową zaplanowano pasy zieleni izolacyjnej, jako element kompozycji urbanistycznej oraz odizolowanie terenów o różniących się funkcjach,

- w rejonach skrzyżowań ulic zaplanowano 5 terenów zieleni urządzonej wchodzących w skład przestrzeni publicznych na obrzeżach usług komercyjnych.

Powyższa koncepcję zilustrowano graficznie na rysunku schematu planu, który załączono na rysunku planu jako element informacyjny.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zarówno w zakresie zaplanowanego kierunku zagospodarowania przestrzennego terenów jak i zasad ich zagospodarowania.

Zgodnie ze studium zaplanowano przeznaczenie terenów w kierunku kształtowania różnego rodzaju aktywności gospodarczych jak również terenów dla szeroko pojętej obsługi tych aktywności o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Istniejącą strukturę zabudowy wzdłuż ul. Zagajnik uzupełniono terenami, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taka decyzja planistyczna jest również uwzględniona w zapisach polityki przestrzennej studium.

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 ważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XLI/526/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 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.

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.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie miasto w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Pierwsza uwaga została złożona przez właściciela działki nr 65/30, w której wnosił o zmianę przeznaczenia podstawowego terenu z terenów obsługi działalności gospodarczej na tereny usług. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta. Druga z uwag dotyczyła wnioskowanego przesunięcia linii rozgraniczających planowanej drogi lokalnej i wycofania się z poszerzenia linii rozgraniczających ulicy Zagajnik na działkę będącą własnością składającej uwagę. Burmistrz Miasta nie uwzględnił zmiany linii rozgraniczających planowanej drogi lokalnej, natomiast uwzględnił zmniejszenie linii rozgraniczających ulicy Zagajnik na działce składającej uwagę.

Uwzględnienie uwag nie zmieniło funkcji terenów na wnioskowanych działkach i nie wprowadziło zmian w zaplanowanym układzie urbanistycznym terenów objętych projektem planu.

Uwzględnienie uwag nie tworzy również sytuacji do zaistnienia konfliktu interesów właścicieli nieruchomości, stąd powtórzenie czynności planistycznych nie było konieczne.