UCHWAŁA NR LII/712/2023
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 22 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu

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 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVI/538/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu,

RADA MIASTA USTROŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu, 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 centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" stanowiący część graficzną planu 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 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 klasy przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) budynki zabytkowe na obszarze objętym planem;

6) miejsca połączenia drogi pieszo-rowerowej na terenach o symbolach **1KDZ-KP-ZP** i **1KP-ZP** z drogą pieszo-rowerową zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) położenie w granicach otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego";

2) granice strefy "A" ochrony uzdrowiskowej;

3) granice strefy "B" ochrony uzdrowiskowej;

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

5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 "Dolina Rzeki Górna Wisła";

6) tereny osuwisk, w tym aktywnie ciągle, aktywne okresowo i nieaktywne oraz zagrożone ruchami masowymi ziemi;

7) tereny położone w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

9) obszar ekspozycji obejmujący w całości obszar objęty planem;

10) lokalizacje ujęć wód podziemnych.

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

5. Zastosowane na rysunku planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie cyfrowe - kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;

2) oznaczenia literowe - symbole klas przeznaczenia terenów w zależności od ich występowania na danym terenie, jako przeznaczenia tylko dla jednej klasy lub jako przeznaczenie z wykorzystaniem dwóch lub trzech klas.

6. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 41,99 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXVI/538/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 31 marca 2022 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) dachu siodłowym - należy przez to rozumieć wklęsły dach spadzisty z zróżnicowaną wysokością narożników, w tym jednego narożnika stanowiącego dominantę przestrzenną na obszarze objętym planem;

4) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;

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

6) kładce - należy przez to rozumieć budowlę służącą przeprowadzeniu drogi rowerowej lub komunikacji pieszej nad drogą, potokiem lub obniżeniem terenu;

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

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

a) kondygnacji budynków zagłębionych całkowicie pod terenem,

b) odsłoniętych fragmentów elewacji kubatur podziemnych i murów oporowych;

c) zabudowy kubaturowej zlokalizowanej nad terenem i pod terenem oraz związaną z tą zabudową konstrukcją słupów i fundamentów,

d) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, jako przejścia bez stopni służące do pokonania różnicy poziomów oraz urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

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

f) dopuszczenia, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 2 lit. b;

9) 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;

10) 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;

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

12) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery oraz urządzeniami naprawy rowerów;

13) ulicy współdzielonej – należy przez to rozumieć ulicę, na której w jej pasie drogowym przestrzeń współdzielona jest przez pieszych, rowerzystów i samochody przy zastosowaniu takich elementów zagospodarowania jak zieleń urządzona, mury oporowe, skarpy terenów, obiekty małej architektury;

14) 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 nie więcej niż 1,5 m poza zasadniczy obrys budynku takich jak: schody, rampa, okap, balkon, gzyms, daszek,

b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, loggię, oraz taras z wyłączeniem tarasu ziemnego,

c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych;

15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów, które się wzajemnie nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne, związane funkcjonalnie z ustaloną w planie klasą lub klasami przeznaczenia podstawowego terenu oraz uzupełniające te przeznaczenia, a w szczególności przeznaczenia wynikające z klas terenów usług, komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni:

a) na terenach przeznaczonych i dopuszczonych do zabudowy:

- z zastrzeżeniem przepisów § 9 i § 10 budynki i pomieszczenia towarzyszące podstawowym funkcjom terenu i nie są z nimi kolizyjne,

- dojazdy, parkingi, drogi i ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,

- konstrukcje wzmacniające zbocza i skarpy,

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- zieleń urządzona niska i wysoka,

b) na terenach nieprzeznaczonych do zabudowy:

- dojazdy, drogi i ścieżki rowerowe, trasy narciarskie, ciągi pieszo-jezdne, piesze, kładki, podesty, pochylnie, mury oporowe i konstrukcje wzmacniające zbocza i skarpy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie dotyczą terenów o symbolach **L** i **WS**;

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

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

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

19) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

   1) lecznictwo uzdrowiskowe;

   2) strefy ochrony uzdrowiskowej;

   3) urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności:

      a) pijalnie uzdrowiskowe,

      b) tężnie,

      c) parki,

      d) ścieżki ruchowe,

      e) lecznicze lub rehabilitacyjne baseny uzdrowiskowe;

   4) zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności:

      a) szpitale uzdrowiskowe,

      b) przychodnie uzdrowiskowe,

      c) zakłady przyrodolecznicze.

3. Następujące zastosowane w uchwale lub w jej uzasadnieniu pojęcia są zdefiniowane lub zastosowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, należy je rozumieć zgodnie z przepisami tej ustawy:

   1) usługi turystyczne;

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

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

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

4. Następujące zastosowane w 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) stacja UTL.

5. Zastosowane w planie pojęcia, które zdefiniowane są w odpowiednich ustawach i rozporządzeniach, należy rozumieć zgodnie z treścią tych ustaw i rozporządzeń jakie obowiązywały w dniu uchwalenia planu.

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników 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 przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość ich przebudowy oraz odbudowy obiektów i budynków istniejących przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

3. 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) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej w związku z włączeniem tych dóbr do zabytków i ochronę ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

1) przepisy ogólne § 1 - § 4;

2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - § 5;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 6;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 7;

5) zasady kształtowania krajobrazu - § 8;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - § 9 i § 10;

7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - § 11÷§ 34;

8) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych - § 35;

9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości - § 36;

10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 37 i § 38;

11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat - § 39;

12) ustalenia końcowe - § 40 i § 41.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

1) **MN -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **UT -** teren usług turystyki;

3) **UZ** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

4) **UT-UZ** – teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej;

5) **UT-UZ-ZP** - teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej;

6) **UZ-UA** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji;

7) **UZ-ZP** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej;

8) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;

9) **KDL** - teren drogi lokalnej;

10) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

11) **KDZ-KP-ZP** - teren drogi zbiorczej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

12) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

13) **KP-ZP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

14) **KPP** - teren komunikacji pieszej;

15) **KPP-ZN** - teren komunikacji pieszej lub zieleni naturalnej;

16) **KPP-ZP** - teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej;

17) **KOP** - teren parkingu;

18) **IWU** - teren ujęcia wód;

19) **IGS** - teren stacji gazowej;

20) **IW-ZP** - teren wodociągów lub zieleni urządzonej;

21) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

22) **ZN** - teren zieleni naturalnej;

23) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

24) **L** - teren lasu.

2. Klasy łączone przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1 mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) zachowanie i uwzględnienie dominant układu przestrzennego oznaczonych na rysunku planu oraz kompozycji urbanistycznej tworzonej przez budynki zlokalizowane na terenach o symbolach **1UZ-ZP, 1UZ** i **1UT-UZ÷7UT-UZ** poprzez zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków na tych terenach,

b) z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 2 lit. b zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) kształtowanie pasma zieleni parkowej na terenach o symbolach **1ZP, 1KDZ-KP-ZP, 2ZP** i **1KP-ZP**,

d) z zastrzeżeniem lit. e ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i szarej lub ich odcieni, oraz zieleni z dopuszczeniem powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin,

e) na dachach budynków zlokalizowanych na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP** stosowanie pokrycia dachów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin,

f) z zastrzeżeniem zapisów § 9 na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach, przy ograniczeniu ilości kolorów do trzech na fasadach budynków, z dopuszczeniem odmiennego koloru, jako elementu architektonicznego oraz naturalnego koloru materiału budowlanego;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków na terenach o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KPP, 1KDZ-KP-ZP, KPP-ZN, KPP-ZP, 1WS, ZN, 1ZP** i **2ZP, 1L** i **2L** oraz na terenach przeznaczonych dla komunikacji drogowej, wewnętrznej, rowerowej i pieszej,

b) realizacji ogrodzeń nieruchomości za wyjątkiem terenów o symbolach **1IWU, 1IW-ZP, 1IGS, 1UT** i **1MN**;

3) dopuszcza się:

a) lokalizacje kubatur podziemnych o funkcji usługowej wbudowanych w skarpę na terenie o symbolu **1UZ** z odsłoniętą elewacją od strony terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP**,

b) lokalizacje zadaszonych ogródków z przeszklonymi dachami i ścianami dla funkcji gastronomicznej i rekreacyjno-sportowej przy obiektach o podstawowej funkcji sanatoryjno-leczniczej, hotelowej, pensjonatowej i turystycznej, za wyjątkiem budynków na terenie o symbolach **1UZ** i **1UZ-ZP,**

c) lokalizację przeszklonej windy przy południowo-wschodnim narożniku budynku istniejącego na terenie o symbolu **1UZ**.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów:

1) zachowanie geometrii dachów budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki zabytkowe;

2) na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP** dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych na fragmentach budynków i w formie akcentów architektonicznych;

3) na terenach o symbolach **4UT-UZ-ZP÷5UT-UZ-ZP** dachy siodłowe nawiązujące do nachylenia połaci dachowych budynków wymienionych w pkt 1 położonych na terenach o symbolach **1UT-UZ÷7UT-UZ**;

4) na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** dachy płaskie nawiązujące do dachu budynku na terenie o symbolu **1UZ-ZP** lub dachy siodłowe nawiązujące do nachylenia połaci dachowych budynków położonych na terenach o symbolach **1UT-UZ÷7UT-UZ**;

5) na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

a) stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,

b) nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem, określonego w przepisach odrębnych dla strefy ochrony uzdrowiskowej "A" oraz szpitali poza miastem,

c) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście i zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem podziemnych placów gospodarczych z miejscami gromadzenia odpadów stałych, w tym podziemnych urządzeń do gromadzenia odpadów;

2) zakazuje się:

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

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

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

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

e) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i związanych z budową urządzeń komunikacji rowerowej, pieszej i dojazdów;

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

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

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

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

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

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

f) parkingi podziemne,

g) trasy narciarstwa biegowego.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie krajobrazu tworzonego przez budynki zlokalizowane na terenach o symbolach **1UT-UZ÷7UT-UZ** oraz **1UZ** i **1UZ-ZP** poprzez zachowanie ich formy architektonicznej i usytuowanie;

2) zakazuje się z zastrzeżeniem pkt 4 likwidacji formy ukształtowania naturalnego terenów o symbolach **1ZN÷3ZN**;

3) ustala się możliwość lokalizacji budynków na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP** pod warunkiem, że ich forma architektoniczna uwzględniała będzie zachowanie ekspozycji istniejących budynków zlokalizowanych na terenach o symbolach **1UZ** i **1UZ-ZP**;

4) dopuszcza się możliwość przekształceń terenów o symbolach **ZN** i **ZP** związanych z modernizacją zieleni urządzonej oraz lokalizacją urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej;

5) z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 2 lit. b ogranicza się możliwość lokalizacji zabudowy do terenów wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu;

6) przy lokalizacji nowych budynków przy kompozycji ich formy architektonicznej należy uwzględnić ochronę istniejących dominant układu przestrzennego i dopuszcza się uzupełnienie tych dominant w krajobrazie w celu kształtowania układu dominant pokazanego orientacyjnie na rysunku planu.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Wskazuje się następujące budynki zabytkowe położone na obszarze objętym planem i oznaczone na rysunku planu:

1) budynki przy ul. Sanatoryjnej nr 1 i 7;

2) budynki przy ul. Zdrojowej nr 3, 5, 6, 7, 9, 10 i 12.

2. Na rysunku planu wskazuje się:

1) granice strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej budynki i ich otoczenie tworzące zabytkowy zespół sanatoryjno-uzdrowiskowy, w której nakazuje się ochronę budynków zgodnie z przepisami ustalonymi w § 10 ust. 1 i ust. 2, oraz nakazuje się zachowanie istniejącej kompozycji urbanistycznej, w tym zieleni parkowej, usytuowania obiektów małej architektury, układu alej parkowych i historycznych dojazdów;

2) obszar objęty strefą ochrony ekspozycji stanowiący całość obszaru objętego planem, w którym nakazuje się ochronę ekspozycji budynków zabytkowych oraz ich historycznego otoczenia zgodnie z przepisami ustalonymi w § 10 ust. 3.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony budynków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1:

1) nakazuje się zachowanie historycznej bryły i gabarytów budynków, kształtu dachów, rodzaju pokrycia oraz formy i wystroju architektonicznego elewacji;

2) zakazuje się:

a) lokalizację nowych wolnostojących budynków na terenach o symbolach **1UZ-ZP** i **1UZ**,

b) rozbudowy i nadbudowy budynków;

3) dopuszcza się następującą możliwość powiązania funkcjonalnego budynków obiektami kubaturowymi z budynkami na terenach sąsiednich na poziomie kondygnacji podziemnych:

a) budynek na terenie o symbolu **1UZ** z budynkiem na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP,**

b) budynek na terenie o symbolu **1UZ-ZP** z budynkami na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP**;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW na dachach budynków zlokalizowanych na terenie o symbolach **1UZ-ZP** i **1UZ** z możliwością pochylenia paneli w sposób niewykraczający powyżej poziomu attyki tych budynków.

2. Ustala się następujące zasady ochrony budynków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 2:

1) nakazuje się:

a) zachowanie oryginalnych brył budynków i budowli, detali architektonicznych elewacji z oryginalnym wykończeniem, tradycyjnych pokryć oraz kształtów dachów i oryginalnej stolarki, z dopuszczeniem obecnie stosowanych materiałów pod warunkiem zachowania ich oryginalnego wyglądu,

b) stosowanie elewacji budynków w dominującym kolorze białym z dopuszczeniem w uzupełnieniu innych kolorów nawiązujących do oryginalnej, archiwalnej kolorystyki elewacji;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych wolnostojących budynków na terenach o symbolach **1UT-UZ÷7UT-UZ**,

b) rozbudowy, nadbudowy w zakresie zasadniczej bryły budynków z dopuszczeniem nieznacznej rozbudowy o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 2 lit. b w poziomie parteru, krytej płaskim dachem z nawiązaniem do architektury modernistycznej,

c) stosowanie okładzin zewnętrznych z wyłączeniem okładzin drewnianych i drewnopodobnych nawiązujących do okładzin na budynkach wymienionych w ust. 1,

d) lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,

e) lokalizacji instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;

3) dopuszcza się:

a) przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych pod warunkiem, że działania w tym zakresie nie uszczuplą ich wartości artystycznej i architektonicznej,

b) wymianę stolarki okiennej, pod warunkiem zachowania jej formy,

c) remont elewacji budynków, pod warunkiem każdorazowego odtworzenia oryginalnego wyglądu elewacji w zakresie koloru i faktury materiału elewacyjnego,

d) lokalizację kubatury podziemnej wbudowanej w skarpę po zachodniej stronie budynku na terenie o symbolu **1UZ** przylegającym do terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP**.

3. Ustala się następujące zasady ochrony ekspozycji na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wglądów na budynki wymienione w § 9 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 poprzez zakaz zabudowy budynkami wolnostojącymi na terenach o symbolach **1UZ, 1UZ-ZP, 1UT-UZ÷7UT-UZ** oraz realizacji zieleni przesłaniającej dotychczasowy widok na te budynki,

b) zachowanie zieleni urządzonej w otoczeniu budynków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 i pkt 2,

c) lokalizację budynków na terenach o symbolach **4UT-UZ-ZP** i **5UT-UZ-ZP** z zastosowaniem dachów siodłowych z akcentowaniem wysokościowym tylko jednego narożnika budynku jako dominanty nawiązującej do dominant oraz spadku połaci dachów istniejących budynków sanatoryjnych uzdrowiska,

d) w przypadku stosowania dachów siodłowych na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** zastosowania rozwiązań kształtu dachu jak na terenach o symbolach **4UT-UZ-ZP** i **5UT-UZ-ZP,**

e) stosowanie oznakowania, systemu informacji, iluminacji budynków oraz oświetlenia terenu zgodnie z jednolitą zasadą graficzną, techniczną i zasadą usytuowania na budynkach i na terenie w skali całego obszaru objętego planem,

f) zastosowanie pokrycia dachów roślinnością zapewniającą naturalną wegetację na budynkach zlokalizowanych na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP**, przy czym na terenach o symbolach **4UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP** nawierzchnia ta może stanowić tylko część powierzchni dachów siodłowych;

2) zakazuje się:

a) sytuowania bilbordów i reklam wolnostojących,

b) lokalizacji na obszarze objętym planem elementów degradujących występujący krajobraz takich jak kominy, maszty, słupy linii elektroenergetycznych,

c) lokalizacji nadziemnych linii, rurociągów i sieci uzbrojenia technicznego;

3) dopuszcza się przekształcenia ulic dojazdowych istniejącego układu komunikacyjnego w kierunku zmniejszenia intensywności przejazdów oraz poprawy jakości przestrzeni ulic z zwiększeniem powierzchni dla pieszych oraz zachowaniem kompozycji zieleni.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1MN**, dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza sie przeznaczenia uzupełniające.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - 0,8,

b) minimalna - 0,001;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - 10,0 m,

b) budowle - 6,0 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 120,0 m^2;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca na 1 mieszkanie.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UT** i **2UT,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług turystyki, a w szczególności:

a) zabudowa pensjonatowa na terenie o symbolu **1UT**,

b) budynek usług turystycznych na terenie o symbolu **2UT**;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym usługi gastronomii, sportu i rekreacji na terenie o symbolu **1UT**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - na terenie o symbolu **1UT** - 0,4, na terenie o symbolu **2UT** - 0,8,

b) minimalna - 0,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - na terenie o symbolu **1UT** - 40 %, na terenie o symbolu **2UT** - 20 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - 10,5 m,

b) budowle - 9,0 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 300,0 m^2;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 4 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiekcie, przy czym miejsca dla terenu o symbolu **2UT** należy bilansować w ramach terenów o symbolach **2KOP** i **3KOP**.

§ 13. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1UZ,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług zdrowia i pomocy społecznej, w szczególności Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym związane z działalnością leczniczo-uzdrowiskową;

3) z zastrzeżeniem pkt 4 zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku oraz ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;

4) dopuszcza się:

a) możliwość połączenia istniejącego budynku z budynkiem planowanym na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP** poprzez kondygnację podziemną usytuowaną pod terenem o symbolu **1KDZ-KP-ZP**, oraz poprzez budowlę przeszklonej kładki łącznika ciągu pieszego nad ul. Sanatoryjną, o której mowa w § 37 pkt 4 lit. e,

b) lokalizację kubatury podziemnej w skarpie od strony zachodniej terenu o symbolu **1UZ** przylegającym do terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP**,

c) lokalizację ciągów pieszych, o których mowa w § 37 pkt 4 lit. d.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - zgodnie z stanem istniejącym,

b) minimalna - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 1 pkt 3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - zgodnie z stanem istniejącym;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 4 zatrudnionych, przy czym dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych również w ramach parkingów podziemnych na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP**.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UT-UZ÷7UT-UZ,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej, a w szczególności:

a) hotele,

b) sanatoria,

c) lecznictwo uzdrowiskowe;

2) dopuszcza się:

a) przeznaczenie uzupełniające, w tym pomieszczenia usług gastronomii, sportu i rekreacji oraz administracji,

b) możliwość rozbudowy w poziomie parteru budynków na terenach o symbolach **1UT-UZ÷6UT-UZ** bez zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, pod warunkiem, że rozbudowa realizowana będzie od strony południowej budynków i nie będzie obejmowała powierzchni większej niż 10 % istniejącej powierzchni zabudowy budynku rozbudowywanego, oraz zastosowany będzie dach płaski, a odległość części rozbudowanej budynku nie będzie mniejsza niż 8,0 m od linii rozgraniczających dróg o symbolach **KDL** i **KDD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 maksymalna intensywność zabudowy, zgodnie z stanem istniejącym z możliwością powiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy o powierzchnię zabudowy wynikającą z dopuszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b,

b) minimalna intensywność zabudowy:

- na terenie o symbolu **1UT-UZ** - 0,08,

- na terenach o symbolach **2UT-UZ** i **3UT-UZ** - 0,06,

- na terenach o symbolach **4UT-UZ** i **7UT-UZ** - 0,09,

- na terenie o symbolu **5UT-UZ** - 0,07,

- na terenie o symbolu **6UT-UZ** - 0,05;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu, zgodnie z stanem istniejącym z możliwością powiększenia powierzchni o której mowa w pkt 1;

5) minimalna ilość miejsc do parkowania - 2 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku i 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

3. Dopuszcza się:

1) podwyższenie wysokości budynków o 2,0 m;

2) możliwość rozbudowy budynków w poziomie parteru z zastosowaniem dachu płaskiego w zakresie i miejscu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UT-UZ-ZP÷8UT-UZ-ZP,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej, a w szczególności:

a) Dom Zdrojowy na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP**,

b) hotele i pensjonaty;

2) dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające, w tym parkingi podziemne na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP**, pomieszczenia usług gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki, administracyjne, możliwość lokalizacji urządzeń górnej stacji UTL kolei linowej na terenie o symbolu **3UT-UZ-ZP** oraz możliwość realizacji ciągów pieszych, o których mowa w § 37 pkt 4 lit. d;

3) na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP** dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o trójkątnym lub prostokątnym kształcie ich zasadniczego rzutu poziomego;

4) na terenie osuwiska aktywnego obejmującego fragment terenu o symbolu **1UT-UZ-ZP** dopuszcza się wyłącznie lokalizację budowli murów oporowych i fundamentów, wyklucza się lokalizację budynków.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8 na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP, 5UT-UZ-ZP** i **6UT-UZ-ZP** oraz 2,5 na terenie o symbolu **4UT-UZ-ZP** i 1,6 na terenach o symbolach **7UT-UZ-ZP** i **8UT-UZ-ZP**;

2) minimalna intensywność zabudowy:

a) na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP** - 0,6,

b) na terenie o symbolu **4UT-UZ-ZP** - 0,8,

c) na terenach o symbolach **5UT-UZ-ZP÷8UT-UZ-ZP** - 0,4;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP** - 30,0 m oraz 5 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem, że wysokość tych budynków nie może przekraczać następujących poziomów rzędnych nad poziomem morza:

- 410,5 m na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP** i **2UT-UZ-ZP**,

- 408,5 m na terenie o symbolu **3UT-UZ-ZP**,

b) budynki na terenie o symbolu **4UT-UZ-ZP** - 42,0 m oraz 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym przy zastosowaniu dachów siodłowych dopuszcza się zwiększenie wysokości jednego narożnika budynku do 48,5 m i 11 kondygnacji nadziemnych jako dominanty przestrzennej krajobrazowo nawiązującej do formy architektonicznej istniejących budynków uznanych za zabytki,

c) budynki na terenie o symbolu **5UT-UZ-ZP** i **6UT-UZ-ZP** - 30,0 m i 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym przy zastosowaniu dachów siodłowych dopuszcza się zwiększenie wysokości jednego narożnika budynku do 40,0 m i 9 kondygnacji nadziemnych jako dominanty przestrzennej krajobrazowo nawiązującej do formy architektonicznej istniejących budynków uznanych za zabytki,

d) budynki na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** w przypadku zastosowania dachu płaskiego - 35,0 m i 7 kondygnacji nadziemnych,

e) budynki na terenach o symbolach **7UT-UZ-ZP** i **8UT-UZ-ZP** - 12,0 m i 3 kondygnacje nadziemne;

5) budowle - 10,0 m;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:

a) na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP** - 12000,0 m^2,

b) na terenie o symbolu **2UT-UZ-ZP** - 4500,0 m^2,

c) na terenie o symbolu **3UT-UZ-ZP** - 1820,0 m^2,

d) na terenie o symbolu **4UT-UZ-ZP** - 6000,0 m^2,

e) na terenie o symbolu **5UT-UZ-ZP** - 7000,0 m^2,

f) na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** - 7000,0 m^2,

g) na terenie o symbolu **7UT-UZ-ZP** - 125,0 m^2,

h) na terenie o symbolu **8UT-UZ-ZP** - 450,0 m^2,

7) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 1 pokój w hotelu lub pensjonacie, oraz 2 miejsca na 200,0 m^2 podstawowej powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, jako powierzchni pomieszczeń usługowych bez zaliczania parkingów, pomieszczeń gospodarczych, klatek schodowych, korytarzy, szybów dźwigów i innych pomieszczeń nie usługowych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1UZ-UA**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 1000,0 m^2;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 4 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiekcie.

3. Dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające.

§ 17. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1UZ-ZP,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej, a w szczególności budynek szpitala z zielenią urządzoną;

2) dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające, w tym szczególnie związane z prowadzoną działalnością szpitala uzdrowiskowego;

3) z zastrzeżeniem pkt 4 zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku oraz ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;

4) dopuszcza się możliwość połączenia istniejącego budynku z budynkiem lub budynkami planowanymi na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** poprzez kondygnację podziemną w całości zagłębioną pod terenem.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - zgodnie z stanem istniejącym,

b) minimalna - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 1 pkt 3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z stanem istniejącym;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - zgodnie z stanem istniejącym;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na 200,0 m^2 powierzchni użytkowej szpitala, przy czym dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych razem z terenem o symbolu **1KOP**.

§ 18. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDZ÷3KDZ,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren drogi zbiorczej;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5 %;

3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

   a) droga o symbolu **1KDZ** - od 15,0 m do 45,0 m,

   b) droga o symbolu **2KDZ** - od 15,0 m do 20,0 m,

   c) droga o symbolu **3KDZ** - od 20,0 m do 34,0 m.

§ 19. Wyznacza się teren o symbolu **1KDL,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren drogi lokalnej;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5 %;

3) dopuszcza się szerokości terenów w liniach rozgraniczających drogi od 12,0 m do 30,0 m.

§ 20. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDD÷6KDD,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren drogi dojazdowej;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5 %;

3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

   a) droga o symbolu **1KDD** - od 8,0 m do 10,0 m,

   b) droga o symbolu **2KDD** - od 10,0 m do 20,0 m,

   c) droga o symbolu **3KDD** - od 8,0 m do 10,0 m,

   d) droga o symbolu **4KDD** - od 10,0 m do 18,0 m,

   e) droga o symbolu **5KDD** - od 12,0 m do 28,0 m,

   f) droga o symbolu **6KDD** - od 8,0 m do 10,0 m.

§ 21. Wyznacza się teren o symbolu **1KDZ-KP-ZP,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren drogi zbiorczej lub pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

2) nakazuje się zachowanie ciągłości:

   a) przejazdu ulicą Sanatoryjną jako drogą zbiorczą,

   b) przejazdu planowanej drogi pieszo-rowerowej o szerokości minimum 6,0 m, przy czym nakazuje się połączenie tej drogi z drogą pieszo-rowerową zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

   c) ciągu zieleni urządzonej od strony zachodniej terenu;

3) dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające oraz możliwość:

   a) realizacji połączenia podziemnego pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenie o symbolu **1UZ** i o symbolu **1UT-UZ-ZP**, oraz lokalizacji wjazdów do parkingów podziemnych na terenach przylegających,

   b) lokalizacji urządzeń organizacji ruchu umożliwiających kształtowanie przestrzeni współdzielonej - dla pieszych, rowerzystów i samochodów,

   c) lokalizacji parkingów, w tym parkingów podziemnych, urządzeń obsługi komunikacji autobusowej i rowerowej,

   d) lokalizacji dojazdów do terenów przylegających przeznaczonych w planie do zabudowy;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25 %.

§ 22. Wyznacza się teren o symbolu **1KR,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3 %;

3) dopuszcza się szerokości terenów w liniach rozgraniczających drogi od 8,0 m do 30,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KP-ZP,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające, w tym realizację dojazdu do terenu o symbolu **4UT-UZ–ZP** oraz kubatury podziemne pod warunkiem pokrycia ich powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin lub stanowiącą element powierzchni komunikacji pieszo-rowerowej i pieszej.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70 %;

2) konieczność uwzględnienia połączenia planowanej drogi pieszo-rowerowej z drogą pieszo-rowerową zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KPP÷3KPP,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym:

a) platformy widokowe,

b) schody terenowe,

c) ruchome chodniki,

d) istniejące zadrzewienia.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5 %.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KPP-ZN÷9KPP-ZN,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszej lub zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym:

a) pomosty nad terenem,

b) kładki,

c) na terenie o symbolu **6KPP-ZN** ciągi piesze, o których mowa w § 37 pkt 4 lit. d pod warunkiem zachowania drożności spływu wód wzdłuż istniejącego cieku.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 95 %.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KPP-ZP÷11KPP-ZP,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym:

a) pomosty nad terenem,

b) kładki.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 85 %.

§ 27. Wyznacza się tereny o symbolach **1KOP÷3KOP,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren parkingu;

2) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego na terenie o symbolu **1KOP** i przeznaczenia uzupełniające;

3) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 3 %.

§ 28. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1IWU,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren ujęcia wód;

2) dopuszcza się dojazd do terenu przez teren o symbolu **5UT-UZ-ZP** od drogi o symbolu **1KDL** oraz przeznaczenia uzupełniające.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - 0,6,

b) minimalna - 0,001;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - 6,0 m,

b) budowle - 9,0 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 200,0 m^2.

§ 29. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1IGS,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren stacji gazowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym parking od strony zachodniej terenu.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - 0,8,

b) minimalna - 0,2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - 10,0 m,

b) budowle - 6,0 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 300,0 m^2.

§ 30. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1IW-ZP,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren wodociągów lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w tym dojazd od drogi o symbolu **2KDZ**.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) maksymalna - 0,5,

b) minimalna - 0,01;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki - 5,0 m,

b) budowle - 4,0 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 100,0 m^2.

§ 31. Wyznacza się teren o symbolu **1WS,** dla którego:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się:

a) możliwość lokalizacji mostków i kładek dla ścieżek spacerowych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej,

b) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń umożliwiających zachowanie spływu wód.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZN÷3ZN,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, w szczególności ścieżki spacerowe i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90 %.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP** i **2ZP,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70 %.

§ 34. Wyznacza się tereny o symbolach **1L** i **2L,** dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren lasu.

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami ustawy o lasach przy zachowaniu 100 % powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 35. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku planu tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) tereny położone w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 347 "Dolina Rzeki Górna Wisła" i lokalizacje ujęć wód podziemnych;

2) tereny położone w granicach złoża wód leczniczych "Ustroń";

3) tereny położone w granicach obszaru i terenu górniczego "Ustroń I";

4) tereny osuwisk, w tym:

a) osuwiska aktywne ciągle,

b) osuwiska aktywne okresowo,

c) osuwiska nieaktywne;

5) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;

6) tereny położone w granicach strefy "A" i strefy "B" ochrony uzdrowiskowej;

7) tereny położone w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego", na którym obowiązują przepisy dotyczące tej formy ochrony przyrody.

3. W związku z występowaniem terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące sposoby ich zagospodarowania i ochrony:

1) w zagospodarowaniu terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 należy uwzględnić konieczność ochrony głównego zbiornika wód podziemnych i ochrony ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami prawa wodnego, w tym ustanowienie dla studni stref ochrony bezpośredniej zgodnie z dokumentacjami hydrogeologicznymi oraz wyznaczenie strefy pośredniej której granice pokazano informacyjnie na rysunku planu;

2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego, oraz uwzględnienie możliwości zagospodarowania terenów ustalonych w planie;

3) w granicach osuwisk wymienionych w ust. 1 pkt 4 ustala się:

a) w granicach osuwiska aktywnego ciągle obejmującego pokazane na rysunku planu fragmenty terenów o symbolu **1UT-UZ-ZP**, **1ZP** i **1KDZ-KP-ZP**:

- zakaz lokalizacji budynków,

- dopuszcza się lokalizację budowli w formie murów oporowych i fundamentów po uwzględnieniu występujących skomplikowanych warunków gruntowych oraz zastosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności w dopuszczonych budowlach,

- nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych, umożliwiając ich spływ poza zagrożony poziom oraz zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt,

b) w granicach osuwisk okresowo aktywnych, aktywnych i nieaktywnych obejmujących tereny pokazane na rysunku planu:

- przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,

- nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych umożliwiając ich spływ poza zagrożony obszar i teren,

- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt,

- zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub studnią chłonną,
- lokalizacja zabudowy podlega ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich;

4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 lokalizacja zabudowy może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6 obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 i pkt 2 oraz art. 38a ust. 1 i ust. 2 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2;

6) na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 7:

a) zakaz zabudowy w odległości 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu,

b) zagospodarowanie terenów w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 36. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenach o symbolach **UT-UZ-ZP, UZ, UT-UZ, UT, UZ-UA, UZ-ZP** - 1000,0 m^2,

b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) na terenach o symbolach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - 20,0 m,

b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej drogi 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°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 37. Dla systemu komunikacji ustala się:

1) w zakresie komunikacji drogowej:

a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDZ, 3KDZ, 1KDL, 5KDD** i **6KDD**,

b) z zastrzeżeniem lit. d możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących dróg do parametrów klas ustalonych w planie,

c) na terenie o symbolu **1KDZ** możliwość przebudowy skrzyżowania,

d) na terenie o symbolu **1KDZ-KP-ZP** możliwość kształtowania ulicy współdzielonej,

e) na terenach przeznaczonych do zabudowy pas drogowy dojazdów nie może mieć mniejszej szerokości niż 4,5 m,

f) możliwość dostępności dróg publicznych dla terenów nieprzylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych wydzielonych w planie:

- tereny o symbolach **1UZ-UA, 1UZ-ZP, 6UT-UZ-ZP** drogą wewnętrzną o symbolu **1KR**,

- teren o symbolu **4UT-UZ-ZP** dojazdem od drogi o symbolu **3KDZ** przez teren o symbolu **1KP-ZP**,

- teren o symbolu **8UT-UZ-ZP** dojazdem od drogi o symbolu **3KDZ** poprzez tereny o symbolach **1KP-ZP** i **4UT-UZ-ZP**,

- teren o symbolu **1UT** dojazdem od terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP** poprzez teren o symbolu **1UT-UZ-ZP**,

- teren o symbolu **1IWU** dojazdem od drogi o symbolu **1KDL** poprzez teren o symbolu **5UT-UZ-ZP**,

- teren o symbolu **1UT** dojazdem od terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP** poprzez teren o symbolu **1UT-UZ-ZP**,

- teren o symbolu **1IWU** dojazdem od drogi o symbolu **1KDL** poprzez teren o symbolu **5UT-UZ-ZP**;

2) w zakresie parkowania samochodów:

a) konieczność zapewnienia w ramach parkingów miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,

- 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,

- 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,

- 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc,

b) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych na terenach o symbolach **1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP,**

c) możliwość parkowania przykrawężnikowego w liniach rozgraniczających dróg o symbolach **KDZ, KDL** i **KDD**,

d) możliwość bilansowania potrzeb parkingowych poszczególnych budynków również w ramach parkingów podziemnych na innych terenach położonych w obszarze objętym planem;

3) w zakresie komunikacji rowerowej:

a) konieczność realizacji drogi rowerowej o szerokości minimum 4,0 m w ramach drogi pieszo-rowerowej planowanej na terenach o symbolach **1KDZ-KP-ZP** i **1KP-ZP**,

b) nakaz powiązania drogi pieszo-rowerowej o której mowa w pkt 3 lit. a z drogą pieszo-rowerową zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscach połączeń oznaczonych na rysunku planu,

c) możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów o symbolach **1IWU, 1IW-ZP, 1IGS, 1L, 2L** i **1WS**;

4) w zakresie komunikacji pieszej:

a) konieczność realizacji ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m w ramach drogi pieszo-rowerowej, o której mowa w pkt 3 lit. a,

b) możliwość realizacji urządzeń usprawniających poruszanie się pieszych na terenach ciągów pieszych, w tym również w formie wind i ruchomych chodników, w tym w formie łącznika połączonego z przeszkloną windą usytuowaną w południowo-wschodnim narożniku istniejącego budynku na terenie o symbolu **1UZ**,

c) możliwość realizacji urządzeń związanych z ruchem pieszym na terenach o symbolach **KPP-ZP**, **KPP-ZN, ZP** i **ZN** oraz na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy,

d) możliwość powiązania budynku na terenie o symbolu **1UZ** z budynkami na terenie o symbolu **5UT-UZ-ZP** i budynku na terenie o symbolu **1UZ-ZP** z budynkami na terenie o symbolu **6UT-UZ-ZP** ciągami pieszymi zrealizowanymi w jednokondygnacyjnych przeszklonych łącznikach, pod warunkiem, że wysokość kondygnacji łącznika nie będzie przekraczała 4,0 m, a jej szerokość 6,5 m, przy czym dopuszcza się realizację odcinka tego łącznika na estakadzie nad drogą dojazdową do terenu o symbolu **1UZ** zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

e) dopuszcza się możliwość powiązania budynku na terenie o symbolu **1UZ** z budynkiem na terenie o symbolu **1UT-UZ-ZP** poprzez budowlę przeszklonej kładki łącznika ciągu pieszego nad ul. Sanatoryjną, pod warunkiem, że wysokość kondygnacji łącznika nie będzie przekraczała 4,0 m, a jej szerokość 6,5 m oraz zachowane zostaną przepisy odrębne dotyczące odległości łącznika od poziomu terenu o symbolu **1KDZ-KP-ZP**.

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

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

a) regulację przepływów i strefowanie ciśnienia w sieci,

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

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

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

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

5) zakazuje się realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego;

6) dopuszcza się:

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

2) zapewnienie przepływów i strefowania ciśnienia wody poprzez powiązanie sieci ze zbiornikami wody, w tym za zbiornikiem położonym na terenie o symbolu **1IW-ZP** oraz za zbiornikiem położonym poza obszarem objętym planem na terenie przylegającym do terenu o symbolu **3ZN**;

3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się pobór wody ze studni, w tym ujęć wód podziemnych pokazanych na rysunku planu.

3. W zakresie wydobywania wód leczniczych ustala się wydobywanie wód leczniczych z odwiertów pokazanych na rysunku zlokalizowanych na terenie o symbolu **1IWU** zgodnie z koncesją.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

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

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z zastrzeżeniem § 35 ust. 3 pkt 3 lit. b do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ich w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem i wywozem.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:

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

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

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

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

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:

a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1IGS**;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia,

b) lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;

3) na rysunku planu wskazano informacyjnie przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN200 2,5MPa relacji Świętoszówka - Skoczów zasilającego na obszarze planu stację redukcyjno-pomiarową gazu poprzez odgałęzienie DN150 2,5MPa.

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

1) z lokalnych ciepłowni poprzez sieć ciepłowniczą;

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

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

2) dopuszcza się:

a) budowę nowych wbudowanych stacji lub wymianę transformatorów w istniejących stacjach transformatorowych na jednostki o większej mocy,

b) wytwarzanie energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu,

c) z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 4 i § 10 ust. 2 pkt 2 lit. d możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW zamontowanych na budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 2 lit. c możliwość dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, Internet, telewizja kablowa.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat

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

Ustalenia końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/712/2023
Rady Miasta Ustroń
z dnia 22 września 2023 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/712/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 22 września 2023 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
RADA MIASTA USTROŃ
postanawia,

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ustroń uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu w wyniku dokonanego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2023 r. do 17 marca 2023 r., dla którego termin wnoszenia uwag upłynął z dniem 31 marca 2023 r.,

RADA MIASTA USTROŃ
postanawia,

§ 1. Uwzględnić tylko częściowo uwagę Nr 1 poprzez umożliwienie lokalizacji na działce nr 3153/7 budynku o funkcji usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni urządzonej oraz o gabarytach zgodnych ze złożoną uwagą. Nie uwzględniono natomiast możliwości zabudowy działki nr 3153/10, jako działki włączonej do terenu w liniach rozgraniczających ulicy Zdrojowej, jako drogi klasy lokalnej.

Uzasadnienie:

Poszerzenie pasa drogowego ulicy Zdrojowej jest niezbędne dla poprawy funkcjonowania układu drogowego uzdrowiska.

§ 2. Uwzględnić tylko częściowo uwagę Nr 3/1 przez umożliwienie połączenia budynku UIZ z budynkiem projektowanym na terenie o symbolu 1UT-UZ-ZP poprzez budowlę przeszklonej kładki łącznika ciągu pieszego nad ul. Sanatoryjną pod warunkiem, że wysokość kondygnacji łącznika nie będzie przekraczała 4,0 m, a jej szerokość 6,5 m, oraz zachowane zostaną przepisy odrębne dotyczące odległości łącznika od poziomu terenu o symbolu 1KDZ-KP-ZP.

Uwaga dotyczy obszaru zapisanego w projekcie symbolem 1UZ.

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono natomiast możliwości powiązania budynku UIZ z projektowanym Domem Zdrojowym poprzez kubaturę nad drogą zgodnie z zapisami MPZP 2016 r. Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona, gdyż budowa kubatury nad ul. Sanatoryjną naruszałaby zapisy § 9 i § 10 projektu planu ustalającego zasady ochrony istniejących budynków zabytkowych, oraz zasady ochrony krajobrazu w ustalonej w projekcie planu strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej między innymi budynek UIZ. W planie miejscowym uchwalonym w 2016 roku istniejące budynki uzdrowiska nie stanowiły jeszcze zabytków. Aktualnie w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach ustalono zakaz rozbudowy tych budynków zabytkowych, poza połączeniami w kondygnacjach podziemnych i łączników komunikacji pieszej.

§ 3. Uwzględnić tylko częściowo uwagę Nr 3/3 poprzez zmianę wskaźnika normatywu minimalnej ilości miejsc parkingowych z wskaźnika 1 miejsce na 2 zatrudnionych na wskaźnik 1 miejsce na 4 zatrudnionych w istniejącym budynku UIZ.

Nie uwzględniono natomiast proponowanego w uwadze odniesienia się do przepisu odrębnego dotyczącego limitu ilości parkingów jako nie większy niż 15 % miejsc noclegowych uzdrowiska, gdyż limit ten dotyczy całej strefy "A" uzdrowiska oraz tylko parkingów naziemnych.

Uwaga dotyczy terenu o symbolu 1UZ.

Uzasadnienie:

Proponowane odniesienie się w zakresie potrzeb parkingowych do przepisów odrębnych dotyczących ilości miejsc parkingowych na całym obszarze uzdrowiska, nie stanowiłoby regulacji wymaganej dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

Uzasadnieniem zmiany wskaźnika miejsc parkingowych jest nawiązanie do regulacji w tym zakresie ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2016 roku oraz występujące ograniczenia możliwości lokalizacji parkingów na terenie o symbolu 1UZ**.**

§ 4. Uwzględnić tylko częściowo uwagę Nr 3/5 poprzez zmianę wskaźnika normatywu minimalnej ilości miejsc parkingowych z wskaźnika 1 miejsce na 150,0 m^2 powierzchni użytkowej szpitala, na wskaźnik 1 miejsce na 200,0 m^2 powierzchni użytkowej szpitala.

Nie uwzględniono natomiast zmiany projektu planu w tym zakresie na wskaźnik 1 miejsce na 250,0 m^2 powierzchni użytkowej szpitala.

Uwaga dotyczy terenu o symbolu 1UZ-ZP i złożona jest przez właścicieli terenu.

Uzasadnienie:

Ustalenie wskaźnika 1 miejsce na 250,0 m^2 powierzchni użytkowej szpitala utrzymywałoby stan niedoboru parkingów w uzdrowisku.

Wprowadzona korekta wskaźników koresponduje z ustaleniami w zakresie potrzeb parkingowych obowiązujących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla strefy "A" uchwalonym w 2016 roku.

§ 5. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/6 dotyczącej wykreślenia z zapisu § 17 ust. 1 pkt 4 projektu planu możliwości powiązania budynku szpitala "Równica" z budynkami na terenie o symbolu 6UT-UZ-ZP poprzez kondygnację podziemną w całości zagłębioną pod terenem.

W uwadze stwierdza się, że w § 37 projektu planu dopuszcza się możliwość powiązania budynków ciągami pieszymi, jako jednokondygnacyjnymi, przeszklonymi łącznikami co jest sprzeczne z zapisem w § 17 projektu planu.

Uzasadnienie:

Zakaz realizacji rozbudowy budynków zabytkowych wynika z potrzeby ochrony ich wartości kulturowych uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.

Projektowany łącznik stanowi przeszkloną obudowę projektowanego ciągu pieszego i nie stanowi rozbudowy istniejących budynków zabytkowych.

§ 6. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/7 dotyczącej możliwości powiązania budynków na terenach o symbolach 1UZ i 1UZ-ZP z budynkami na terenach o symbolach 5UT-UZ-ZP i 6UT-UZ-ZP przeszklonymi łącznikami ciągów pieszych, jako zapisy sprzeczne z § 17. Wnioskują o wykreślenie zapisu o kondygnacji podziemnej z § 17.

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, ponieważ nie wykreślono zapisu o możliwości połączenia budynków poprzez kondygnacje podziemne, a dopuszczalna w projekcie możliwość połączenia budynków na terenie o symbolu 1UZ z budynkami na terenach o symbolach 5UT-UZ-ZP, 6UT-UZ-ZP dotyczy łącznika ciągu pieszego o określonej wielkości, a nie rozbudowy istniejących budynków nowymi kubaturami, które stanowiłyby dysonans w krajobrazie uzdrowiska.

§ 7. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/8 dotyczącej wprowadzenia zmiany zapisu w § 14 ust. 2 pkt 5 z normatywu minimalnej ilości miejsc do parkowania "2 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku i 1 miejsce na 5 zatrudnionych" na zapis: "nie mniej niż 25 miejsc".

Uwaga dotyczy terenu o symbolu 1UT-UZ.

Uzasadnienie:

Normatyw miejsc parkingowych zapisany w § 14 ust. 2 pkt 5 jest właściwy, przy czym zgodnie z projektem planu wyliczone potrzeby parkingowe można również lokalizować na innych terenach uzdrowiska, w tym w ramach parkingów podziemnych.

§ 8. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/9, aby ilość miejsc do parkowania była zdefiniowana w projekcie planu jako "zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach nie może być większa niż 15 % miejsc noclegowych w tych obiektach".

Uwaga dotyczy terenu o symbolu 4UT-UZ.

Uzasadnienie:

Zdefiniowanie potrzeb parkingowych uzdrowiska poprzez zapis, że "zgodnie z przepisami odrębnymi nie może być większa niż 15 % miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach" stanowiłoby normę niedookreśloną i nie spełniającą wymogu jednoznaczności zapisu planu miejscowego.

§ 9. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/10 o identycznej treści jak uwaga Nr 3/9, lecz dotyczącej terenu o symbolu 2UT-UZ.

Uzasadnienie:

Normatyw miejsc parkingowych zapisany w § 16 ust. 2 pkt 5 jest właściwy, przy czym zgodnie z projektem planu wyliczone potrzeby parkingowe można również lokalizować na innych terenach uzdrowiska też w ramach parkingów podziemnych, w tym na terenie o symbolu 1KOP.

§ 10. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/11 dotyczącej zmiany parametru wskaźnika potrzeb miejsc parkingowych zapisanego w § 16 ust. 2 pkt 5 projektu planu z liczby 4 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiekcie na 2 miejsca na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w obiekcie.

Uwaga dotyczy terenu o symbolu 1UZ-UA.

Uzasadnienie:

Normatyw miejsc parkingowych zapisany w § 16 ust. 2 pkt 5 jest właściwy, przy czym zgodnie z projektem planu wyliczone potrzeby parkingowe można również lokalizować na innych terenach uzdrowiska, w tym w ramach parkingów podziemnych.

§ 11. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/12 dotyczącej zmiany zapisu § 6 ust. 1 pkt 1 planu poprzez zmianę nakazu stosowania pokrycia dachów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin na zapis "nie mniej niż 50 % powierzchni dachu stosowanie pokrycia dachów zapewniającą naturalną wegetację roślin".

Uwaga dotyczy terenów o symbolach 1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP.

Uzasadnienie:

Zapis § 6 ust. 1 pkt 1 lit. e nakazujący stosowanie pokrycia dachów powierzchną zapewniającą naturalną wegetację roślin na budynkach zlokalizowanych na terenach o symbolach 1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP jest istotny z punktu widzenia kształtowania krajobrazu uzdrowiska. Są to dachy "siodłowe" i płaskie, które będą stanowiły o jakości przestrzeni uzdrowiska, w tym o jakości przestrzeni publicznej.

Określenie o stosowaniu pokrycia dachów nie oznacza, że dotyczy to 100 % jego powierzchni.

§ 12. Uwzględnić tylko częściowo uwagę Nr 3/14 dotyczącą dopuszczenia bilansowania wskaźników w kondygnacjach podziemnych w terenie o naturalnym nachyleniu w definicji wskaźników intensywności zabudowy.

Na terenach o symbolach 1UT-UZ-ZP÷6UT-UZ-ZP wprowadzono korektę wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy, przy pozostawieniu wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy i definicji wskaźnika intensywności zabudowy. Przy zmniejszonym wskaźniku minimalnej intensywności zabudowy nie ma konieczności zmiany wyliczenia intensywności zabudowy poprzez włączenie kondygnacji podziemnych budynków.

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez zmianę wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy na terenach o symbolach 1UT-UZ-ZP÷3UT-UZ-ZP z 1,5 na 0,6 i na terenie o symbolu 4UT-UZ-ZP z 2,0 na 0,8.

Zmniejszenie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy wprowadzono na terenach będących własnością składającego uwagę, przy czym nie zmieniono definicji wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w § 2 ust. 1 pkt 17 projektu planu.

§ 13. Nie uwzględnić uwagi Nr 3/17 dotyczącej możliwości lokalnego przewężenia drogi rowerowej do 2,0 m, przy ustalonej w projekcie planu jej szerokość minimum 4,0 m w ramach drogi pieszo-rowerowej na terenach o symbolach 1KDZ-KP-ZP i 1KP-ZP.

Uzasadnienie:

W związku z tym, że droga rowerowa na terenach o symbolach 1KDZ-KP-ZP i 1KP-ZP w przyszłości powinna być dwukierunkową arterią zbiorczą komunikacji rowerowej uzdrowiska, jej szerokość nie powinna być mniejsza niż 4,0 m.

§ 14. Nie uwzględnić uwagi Nr 4 dotyczącej możliwości zabudowy pensjonatowej na działce Nr 3132 w związku z uznaniem przez Starostę Cieszyńskiego działki Nr 3133/1, jako nie spełniającej kryteriów lasu. Działki Nr 3132 i 3133/1 znajdują się poza obszarem objętym projektem planu.

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ znajduje się poza obszarem objętym projektem planu.

Powyższe uwagi złożone zostały do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i przegłosowane przez Radę Miasta Ustroń na sesji w dniu 18 maja 2023 r.

§ 15. Nie uwzględnić uwagi Nr 2 dotyczącej powrotu działki Nr 3132 do inwestycyjnego charakteru.

Uzasadnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ znajduje się poza obszarem objętym projektem planu.

Powyższa uwaga złożona została do projektu planu w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/712/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 22 września 2023 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 centralnego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu, 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 może ponieść wydatki związane z:
   1) wykupem gruntów pod poszerzenie pasa drogowego ul. Zdrojowej;
   2) wykupem gruntów pod budowę drogi pieszo-rowerowej wzdłuż ul. Sanatoryjnej;
   3) modernizacją ul. Sanatoryjnej na odcinku 550,0 m z jednostronnym chodnikiem (kontynuacja dotychczasowej modernizacji ul. Sanatoryjnej od ul. Skalica do ul. Zdrojowej);
   4) budową (wraz z inwestorem prywatnym) drogi pieszo-rowerowej i zieleni parkowej wzdłuż ulicy Sanatoryjnej;
   5) rozbudową sieci wodociągowo-kanalizacyjnej koniecznej do obsługi nowoprojektowanych terenów pod zabudowę.
2. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w ust 1:
   1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby, 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.
3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu miasta;
   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 LII/712/2023

Rady Miasta Ustroń

z dnia 22 września 2023 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 centralną część Uzdrowiska Ustroń po zachodniej i wschodniej stronie ulicy Sanatoryjnej.

Obszar objęty planem o powierzchni 41,99 ha stanowiący część obszaru strefy "A" ochrony uzdrowiskowej zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/538/22 Rady Miasta Ustroń z dnia 31 marca 2022 r. obejmuje również tereny po wschodniej stronie ulicy Nadrzecznej położonej w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się podstawowe budynki uzdrowiska takie jak: szpital "Równica", Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia oraz 7 budynków sanatoryjno-uzdrowiskowych tzw. "piramid". Budynki te w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego uznane są za dobra kultury współczesnej.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach w trakcie prowadzenia procedury planistycznej wszczął postępowanie administracyjne (decyzja K-RD.5140.78.2022.MB z dnia 3.10.2022 r.) w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego wszystkich budynków uznanych dotychczas za dobra kultury współczesnej.

W związku z tym ochrona wartości kulturowych obiektów zabytkowych i ich otoczenia chronione są ustaleniami niniejszego projektu planu miejscowego i nie wskazuje się ich jako dobra kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej "A" miasta Ustroń uchwalony uchwałą Nr XVII/184/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 kwietnia 2016 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 11 maja 2016 r. poz. 2674).

Projekt planu zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń (uchwalone przez Radę Miasta Ustroń uchwałą Nr XLII/449/2014 z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.) znajduje sie prawie w całości w obszarze polityki przestrzennej "UZ" - "obszar lecznictwa uzdrowiskowego", w którym ustalono usługowy kierunek zagospodarowania przestrzennego przy zachowaniu istniejącej funkcji leczniczo-uzdrowiskowej, oraz przy dopuszczeniu przeznaczeń terenów wynikających z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz gminach uzdrowiskowych - dotyczących strefy "A" ochrony uzdrowiskowej.

Jedynie fragment terenu przylegający do ul. Nadrzecznej znajduje się w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej. Ten fragment terenu projektu planu znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "WD" - "obszar doliny rzeki Wisły", na którym wyklucza się lokalizację nowej wolnostojącej zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami studium (ustalenie UO4 - pkt 2.1.1 str. 14 części B studium) dla zabudowy usługowej podane zostały następujące wskaźniki urbanistyczne, dla wyliczenia chłonności terenów wskazanych do zabudowy na całym obszarze w granicach administracyjnych miasta, przy czym zamieszczono je jako wytyczne do sprawdzenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0,

- minimalny wskaźnik procentowy zieleni biologicznie czynnej - 30 %,

- maksymalna wysokość zabudowy w metrach i ilości kondygnacji - 15/5, przy czym nie zdefiniowano czy dotyczy to również kondygnacji podziemnych oraz jak mierzyć wysokość budynków.

Powyższe wskaźniki, jak wynika z zapisów tekstu studium (jako aktu nienormatywnego) nie należy dosłownie przenosić do rozwiązań i ustaleń planu miejscowego (jako aktu normatywnego), gdyż zapisane zostały w studium w celu wyliczenia chłonności terenów, oraz w celu ich sprawdzenia w sporządzanych planach miejscowych, przy uwzględnieniu potrzeb i warunków lokalnych.

Inny sposób rozumienia ustaleń studium byłby normowaniem zagadnień, które ustawowo zastrzeżone zostały dla treści planu miejscowego.

Przy takim założeniu znaczenia i zapisu studium, jako określenie polityki przestrzennej Rady Miasta, zmiana powyższych wskaźników w celu uzyskania odpowiedniego efektu w przestrzeni miasta - po przeprowadzeniu przez Radę Miasta autointerpretacji - nie stanowi naruszenia ustaleń studium. Szczególnie w sytuacji, gdy planowane przeznaczenia terenów i ich potrzeby są jednoznacznie zgodne z kierunkiem polityki przestrzennej

i wizją rozwoju miasta uchwalonych w studium tj. UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA, JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH.

Po sprawdzeniu powyższych wskaźników urbanistycznych w ramach analiz i prac koncepcyjnych nad projektem planu i projektami budynków przy uwzględnieniu warunków i potrzeb lokalnych ustalono, że:

- w projekcie planu należy generalnie utrzymać wysokość zabudowy wskazaną w studium odnosząc ją do kondygnacji nadziemnych, przy uwzględnieniu nieprzesłaniania istniejących budynków uzdrowiska, szczególnie w widoku od strony zachodniej jako krajobrazu o wartościach kulturowych, oraz dopuścić zwiększenie ilości kondygnacji nadziemnych w formie dominant przestrzennych narożników budynków jako nawiązanie do formy architektonicznej istniejących budynków wskazanych w projekcie planu jako zabytki,

- istnieje potrzeba większego wykorzystania istniejącej bazy leczniczej i zaplecza uzdrowiska poprzez zwiększenie bazy noclegowej uzdrowiska,

- analiza archiwalnych projektów dzielnicy sanatoryjnej Zawodzie wykazała, że nie został jeszcze zrealizowany znaczny program zabudowy uzdrowiska (w tym Dom Zdrojowy oraz szereg budynków sanatoryjnych w kształcie "piramid"), przy czym projektowane były bryły budynków o większych niż dotychczas kubaturach, jako komponowane wpisanie się w krajobraz zbocza góry Równica.

W związku z tym w projekcie planu, jako regulacje nienaruszające ustaleń studium zaplanowano:

- możliwość zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenach zadrzewionych, w celu ochrony drzewostanu i utrzymania kompozycji zieleni w krajobrazie uzdrowiska,

- możliwość zastosowania dachów siodłowych budynków, jako tworzenie dominant wysokościowych uzdrowiska nawiązujących do budynków istniejących, oraz w celu ochrony istniejącego drzewostanu i uwzględnienia jak największej powierzchni terenów zieleni, które powinny stanowić minimum 65 % powierzchni całej strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,

- odniesienia wysokości projektowanych budynków również od nieprzekraczania rzędnych terenów nad poziomem morza, co zapewniało będzie ochronę widoku istniejących budynków o wartościach zabytkowych (szpital "Równica" i Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia), gdyż maksymalne wysokości nowych budynków sytuowanych na przedpolu panoramy tworzonej przez budynki zabytkowe nie będą przesłaniały widoku tych budynków od strony zachodniej,

- odniesienia maksymalnej wysokości budynków nawiązujących do architektury "piramid" do jednego narożnika budynku jako dominanty przestrzennej.

Wartości kulturowe zabytkowego zespołu zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej na obszarze objętym projektem planu chronione są poprzez ustalone nakazy, zakazy i dopuszczenia dotyczące poszczególnych zabytkowych budynków, oraz poprzez zapisy w ustanowionych strefach ochrony konserwatorskiej i zapisy w ustanowionym obszarze ochrony ekspozycji.

Strefą ochrony konserwatorskiej objęto zasadniczą część obszaru projektu planu, a obszar ochrony ekspozycji obejmuje całość obszaru objętego projektem planu.

Projekt planu sporządzony był z uwzględnieniem prac koncepcyjnych dwóch pracowni architektonicznych dotyczących formy i usytuowania nowych budynków, które prowadzone były również w kontekście nawiązania do historycznych projektów uzdrowiska i poglądów autorów projektu na rozwój uzdrowiska.

W projekcie planu przy uwzględnieniu powyższych wskazań i wytycznych ze studium i projektów koncepcyjnych zaplanowano:

1) 7 terenów inwestycyjnych dla lokalizacji nowej zabudowy, w tym:

- 3 terenów po zachodniej stronie ulicy Sanatoryjnej, na których przewiduje się zabudowę w formie klinów wcinających się w istniejące zadrzewienia, których wysokość nie będzie zakłócała ekspozycji głównych budynków uzdrowiska (szpital "Równica" i Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia),

- 3 terenów w otoczeniu istniejących "piramid", na których istnieje możliwość lokalizacji zabudowy nawiązującej do stylu i formy budynków istniejących, przy czym na terenie po wschodniej stronie szpitala "Równica" dopuszczono możliwość realizacji dachów płaskich jako nawiązanie do geometrii dachu tego szpitala lub dachów spadzistych jako nawiązanie do istniejących "piramid".

- terenu przy skrzyżowaniu ul. Sanatoryjnej i Zdrojowej, na którym wydano decyzję pozwolenia na budowę zespołu dziewięciu budynków usługowych o profilu usług sanatoryjnych i turystycznych z zapleczem rekreacyjnym i urządzeniami towarzyszącymi,

2) możliwości nieznacznej i tylko od strony południowej rozbudowy w poziomie parterów budynków "piramid" w strefach wejściowych do tych budynków.

W projekcie planu zaplanowano utrzymanie planowanego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym powiązania uzdrowiska główną planowaną drogą pieszo-rowerową wraz z pasmem zieleni parkowej, która przebiega z południa na północ przez cały obszar strefy uzdrowiskowej "A".

Zaplanowano tereny 3 głównych ciągów pieszych łączących centrum uzdrowiska z ul. Nadrzeczną i terenami rekreacyjnymi wzdłuż Wisły. Ponadto w ramach występujących jarów zaplanowano możliwość lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych łączących poszczególne tereny uzdrowiska, na których istnieją i planowane są nowe budynki uzdrowiska. Wprowadzono podział terenów zieleni na zieleń naturalną i zieleń urządzoną, które różnią się stopniem ingerencji w ich stan zagospodarowania i potrzeby urządzania.

Głównym ciągiem komunikacyjnym obszaru objętego planem oraz południowej części uzdrowiska Ustroń pozostaje ul. Sanatoryjna, na której na odcinku o długości około 500,0 m zaplanowano możliwość przekształcenia w główny ciąg spacerowy uzdrowiska, powiązany z zielenią parkową, drogą rowerową i z bezpośrednim usytuowaniem ścian nowych budynków w linii wydzielenia tego ciągu po jego zachodniej stronie.

Wzdłuż powyższego ciągu, którego szerokość wynosi od 23,0 m do 35,0 m ustalono konieczność zapewnienia ciągłości ruchu prowadzonego obecnie przez ulicę Sanatoryjną, dopuszczono jednak zmiany zagospodarowania w kierunku tworzenia przestrzeni "współdzielonej" przez pieszych, rowerzystów i samochody.

W projekcie planu ustalono, że na 5 nowych terenach inwestycyjnych dla nowych budynków będzie możliwość lokalizacji parkingów podziemnych i to ma być główny kierunek zapewnienia nowych i zmniejszenia niedoboru miejsc parkingowych uzdrowiska, które łącznie szacuje się na około 1250 miejsc.

W dyspozycjach przestrzennych projektu planu uwzględniono możliwość przyszłej realizacji napowietrznej kolei linowej z centrum uzdrowiska do centrum miasta i dopuszczono możliwość lokalizacji stacji górnej w ramach planowanej kubatury.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostaną wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nawiązanie wysokości budynków do rzędnych terenu nad poziomem morza;

2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;

3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,

d) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym określających kształt rzutu poziomego planowanych budynków,

c) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,

d) ograniczenie kolorystyki połaci dachów spadzistych;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:

a) ochrony istniejących enklaw leśnych i jarów fizjograficznych,

b) ochrony przed zabudową terenów, na których istnieją intensywne zadrzewienia;

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej;

5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania 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.

Projekt planu sporządzony jest z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. R.P. z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 2404), które weszło w życie z dniem 24 grudnia 2021 r.

W związku z tym zakres części tekstowej projektu planu oraz jego część graficzną dostosowano do wymogów tego rozporządzenia, a w szczególności uwzględniono ujednolicone tym rozporządzeniem symbole, nazwy i oznaczenia graficzne przeznaczeń terenów w poszczególnych klasach i na poszczególnych poziomach.

W projekcie planu na podstawie ustalonych minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej około 44,2 % powierzchni objętej planem przeznaczona jest dla zieleni biologicznie czynnej.

Wartość ta wyliczona jest na podstawie poniższego zestawienia poszczególnych terenów objętych planem.

Na załączonym schemacie graficznym pokazano również położenie obszaru objętego planem na tle obowiązującego rysunku planu dotyczącego całego obszaru strefy ochrony uzdrowiskowej "A".

Biorąc pod uwagę fakt, że plan obejmuje tylko najbardziej zurbanizowaną część centralną strefy "A" ochrony uzdrowiskowej (około 15,6 % całej strefy), oraz, że cała wschodnia część tej strefy jest kompleksem zieleni o powierzchni 145 ha istniejącym na zboczu góry Równica - stwierdza się, że projekt planu położony jest na obszarze, który spełnia ustawowy wymóg zapewnienia co najmniej 65 % powierzchni w przeznaczeniu dla terenów zieleni w skali całej strefy uzdrowiskowej "A".

Do projektu planu w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag wpłynęły 22 uwagi, z których Burmistrz uwzględnił 8 uwag, uwzględnił częściowo 5 uwag i nie uwzględnił 9 uwag.

Uwagi uwzględnione i uwzględnione częściowo miały charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Uwagi te dotyczyły nieruchomości będących własnością zgłaszających poszczególne uwagi.

W związku z tym, że wprowadzone zmiany nie miały charakteru ogólnego, zmieniającego koncepcję planu, oraz wpływającego na powstanie konfliktu interesów poszczególnych właścicieli nieruchomości - uznano, że nie ma konieczności ponowienia czynności procedury planistycznej.

W dniu 23 maja 2023 r. Rada Miasta Ustroń przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XLIX/671/2023, a w dniu 29 maja 2023 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 16 czerwca 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Burmistrz Miasta Ustroń skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 19 czerwca 2023 r. złożył wyjaśnienia.

Organ nadzoru uwzględnił część wyjaśnień Burmistrza Miasta i nie uwzględnił wyjaśnień dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości budynków tylko poprzez ilość kondygnacji nadziemnych na terenach 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP.

W związku z powyższym w dniu 22 czerwca 2023 roku wydane zostało rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego (IFIII.4131.1.30.2023) stwierdzające nieważność uchwały Nr XLIX/671/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 18 maja 2023 r. w następującej części:

- w tekście uchwały w zakresie ustaleń dla terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP,

- na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP.

Podjęcie rozstrzygnięcia uzasadniono następująco:

W przypadku przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu - uchwałodawca miejscowy nie spełnił wymogu precyzyjnego określenia gabarytów obiektów budowlanych, przez nieustalenie wysokości budynków w metrach, a jedynie w ilości kondygnacji dla części terenów wyznaczonych w planie. Powszechnie wiadomym jest, że określając gabaryty obiektów należy odnieść się do ich wysokości, a jedynie określenie wysokości w metrach - lub w metrach i w ilości kondygnacji - pozwala formułować ustalenia planu, które w sposób skuteczny i jednoznaczny określają zasady kształtowania zabudowy.

Dlatego podanie maksymalnej wysokości budynków jedynie w ilości kondygnacji a nie w metrach, dla terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP, należy uznać za niewystarczające.

W związku z powyższą treścią rozstrzygnięcia nadzorczego oraz zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czynności art. 17 tej ustawy ponowiono w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi.

Ponowienie czynności polegało na uzupełnieniu zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy na terenach o symbolach od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP o parametr metryczny przy utrzymaniu dotychczasowej ich wysokości w ilościach kondygnacji nadziemnych, co było już zaopiniowane i uzgodnione w procedurze i wyłożone do publicznego wglądu.

Tak uzupełniony projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Wyłożenie projektu planu ponownie do publicznego wglądu było niezbędne, gdyż zapisy uchwalonego planu, dla których stwierdzono nieważność mają wpływ na całość projektu planu, w tym szczególnie na powiązania funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy terenami dla których stwierdzono nieważność, a pozostałymi terenami w granicach obszaru objętego planem.

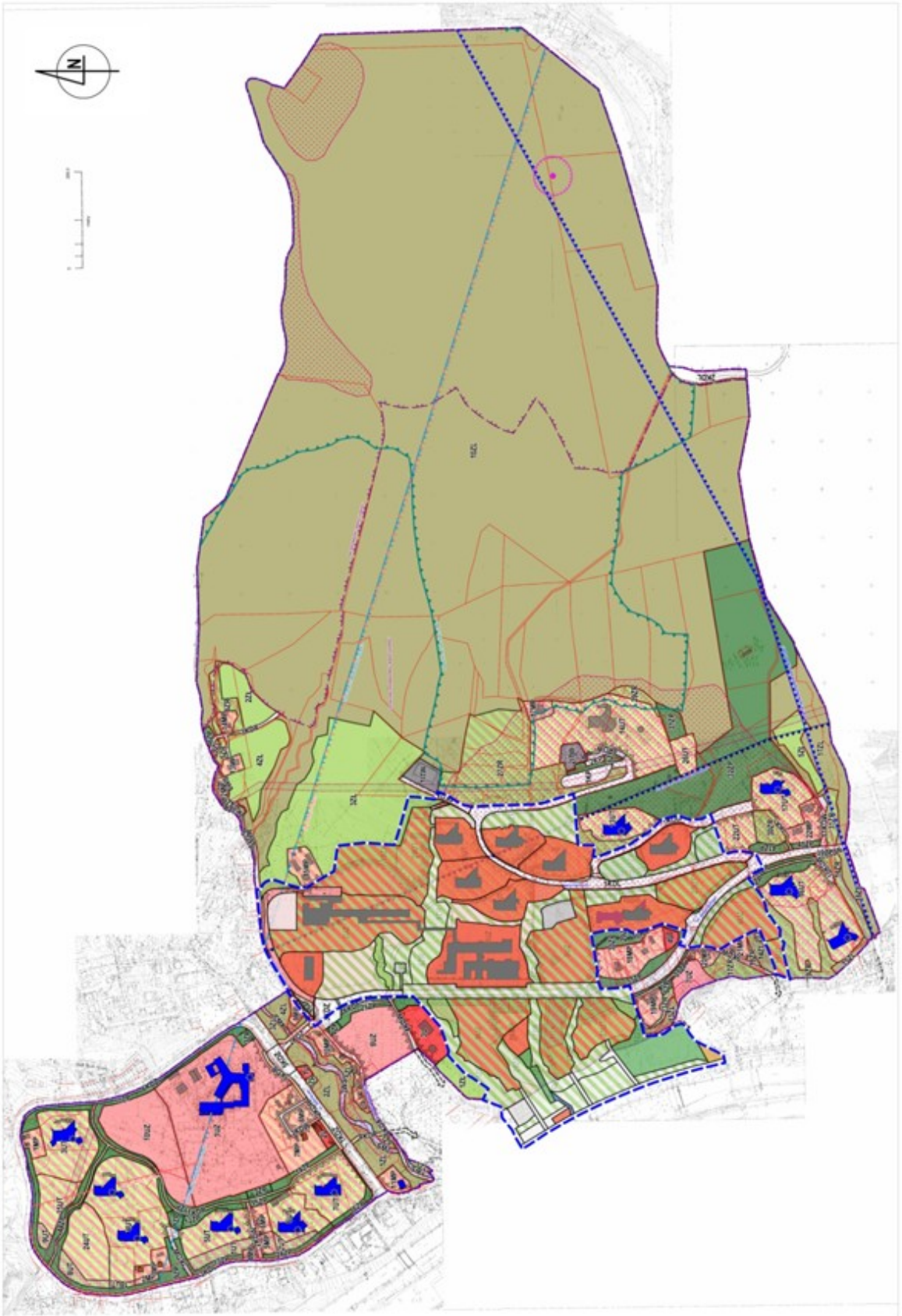
Do projektu planu w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag wpłynęły 2 uwagi, z których Burmistrz uwzględnił 1 uwagę i nie uwzględnił 1 uwagi.

Zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie niniejszego projektu miejscowego planu i jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu, w tym planu uchwalonego uchwałą nr XLIX/671/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 18 maja 2023 r.

ZESTAWIENIE TERENÓW WEDŁUG KLAS PRZEZNACZEŃ

ORAZ POWIERZCHNI I WSKAŹNIKÓW ZIELENI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

Symbole terenów	Powierzchnia w liniach rozgraniczających [ha]	Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej [%]	Powierzchnia zieleni [ha]
MN	0,0955	30	0,0287
1UT	0,2622	40	0,1049
2UT	0,0550	20	0,0110
1UZ	2,3288	30	0,6986
1UT-UZ÷7UT-UZ	6,4365	30	1,9310
1UT-UZ-ZP÷ 8UT-UZ-ZP	10,3593	30	3,1078
1UZ-UA	0,5997	30	0,1799
1UZ-ZP	2,9231	30	0,8769
1KDZ÷ 3KDZ	0,9465	5	0,0473
1KDL	1,3641	5	0,0682
1KDD÷ 6KDD	1,1250	5	0,0563
1KDZ-KP-ZP	1,2926	25	0,3231
1KR	0,7496	3	0,0225
1KP-ZP	0,3370	70	0,2359
1KPP÷3KPP	0,2470	5	0,0124
1KPP-ZN÷9KPP-ZN	5,1022	95	4,8471
1KPP-ZP÷11KPP-ZP	4,2941	85	3,6500
1KOP÷3KOP	0,6055	3	0,0182
1IWU	0,2833	30	0,0850
1IGS	0,1823	20	0,0365
1IW-ZP	0,0615	50	0,0308
1WS	0,0415	98	0,0407
1ZN÷3ZN	0,5238	90	0,4714
1ZP i **2ZP**	0,3400	70	0,2380
1L i **2L**	1,4383	100	1,4383
RAZEM OBSZAR OBJĘTY PLANEM	**41,99** w tym 38,18 ha w granicach strefy uzdrowiskowej "A"	-	-
RAZEM MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	-	-	**18,56**



OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO M.P.Z.P. DLA STREFY UZDROWISKOWEJ A W USTRONIU