UCHWAŁA NR LV/764/2023
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I

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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/386/2021 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

Rada Miasta Ustroń
stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń", przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.
i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:
1) **Załącznik Nr 1**– rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń 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** – dane przestrzenne.

§3.

Na rysunku planu, o którym mowa **§ 2 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:
1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) przeznaczenie terenów według symboli ustalonych w **§ 4 ust. 1,**
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   e) obiekt zabytkowy.

§4.

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole literowe:
1) **U** – teren zabudowy usługowej;
2) **UMN** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
3) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
1) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
2) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu.

§5.

Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroń w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I;
2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I, o którym mowa w §1;
3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w §1;
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, docelowo realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tej działki, w tym minimum 51% powierzchni użytkowej budynków;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, obejmujące maksymalnie 49% powierzchni tej działki, w tym maksymalnie 49% powierzchni użytkowej obiektów i/lub na warunkach określonych planie w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemnymi częściami budynku; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, elementów ocieplenia, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
11) **dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub niezbędne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów budowlanych niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu projektowanego terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;
13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególnie w stosunku do ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 19,5 m, za wyjątkiem terenu **1UMN,** dla którego ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 15 m, o ile ustalenia **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
2) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
3) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
4) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
5) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o funkcji innej niż wyznaczona w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 30%, jednak nie więcej niż ustalenia szczegółowe dla terenu, na którym ten obiekt się znajduje, z uwzględnieniem **pkt 4;**
6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

§7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:
   1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
   3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
   4) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
   5) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
   6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
   7) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
   8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
3. Obszar planu położony jest w granicach strefy uzdrowiskowej "C".

§8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem występuje obiekt wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu: budynek mieszkalny, ul. Cieszyńska 41.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:
   1) nakaz zachowania oryginalnej bryły budynku;
   2) nakaz zachowania charakteru oryginalnych detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachowych oraz kształtów dachów;
   3) dopuszczenie wymiany stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej (historycznej) formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach.

§9.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji:
   1) wyznacza się teren komunikacyjny oznaczony symbolem: **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
   2) modernizacja układu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg;
   3) dla terenów **1U, 1UMN** ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
      a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
      b) dla obiektów handlowych 1 miejsce parkingowe na 35 m^2 powierzchni sprzedaży,
      c) dla biur i urzędów 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
      d) dla gastronomii 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc,
      e) dla hoteli, pensjonatów oraz innych obiektów noclegowych 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w hotelach, pensjonatach oraz innych obiektach noclegowych,
      f) dla pozostałych usług 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej w usługach;
   4) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
   5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
   1) dla terenu **1U**: obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej **1KDG** poprzez istniejące dojazdy;
   2) dla terenu **1UMN**: obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej **1KDG** poprzez istniejące dojazdy w terenie **1U** lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy zlokalizowane poza granicą opracowania planu.
3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
   1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
   2) zaopatrzenie w wodę:
      a) z miejskiej sieci wodociągowej,
      b) z indywidualnych ujęć wód;
   3) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN;
   4) zaopatrzenie w gaz:
      a) z sieci gazowej,
      b) za pomocą indywidualnych źródeł;
   5) zaopatrzenie w ciepło: za pomocą indywidualnych rozwiązań;
   6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;

8) obsługę w zakresie telekomunikacji:

a) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,

b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu **U**:

a) minimalne powierzchnie działek: 1 200 m^2,

b) minimalne szerokości frontów działek: 20 m;

2) dla terenu **UMN**:

a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2,

b) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50° - 90°.

§11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§12.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** o przeznaczeniu:

1) podstawowym: zabudowa usługowa;

2) dopuszczalnym:

a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

b) miejsca postojowe,

c) ciągi piesze,

d) drogi rowerowe,

e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;

6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 200 m^2.

§13.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMN** o przeznaczeniu:
   1) podstawowym:
      a) zabudowa usługowa,
      b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
   2) dopuszczalnym:
      a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
      b) miejsca postojowe,
      c) ciągi piesze,
      d) drogi rowerowe,
      e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
   2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
   5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
   6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
   7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2.

§14.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy głównej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, o przeznaczeniu:
   1) podstawowym: droga publiczna klasy głównej;
   2) dopuszczalnym:
      a) ciągi piesze,
      b) drogi rowerowe,
      c) zieleń urządzona,
      d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Stawki procentowe

§15.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§16.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§17.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§18.

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

Przewodniczący Rady Miasta