**UCHWAŁA NR XXXVI/448/2009**
**RADY MIASTA WISŁY**
**Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2009 R.**

w sprawie: **zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego pgr 3221/9; 3322/18; 3294/8; 3294/6; 3321/7 oraz część pgr nr 5758.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta po stwierdzeniu zgodności przeprowadzonej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/412/2009 Rady Miasta Wisły z dnia 27 sierpnia 2009 roku

**RADA MIASTA**
**uchwala:**

**ZMIANĘ PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO PGR 3221/9; 3322/18; 3294/8; 3294/6; 3321/7 ORAZ CZĘŚĆ PGR NR 5758.**

## ROZDZIAŁ 1
## USTALENIA OGÓLNE

### § 1
### Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły, zwana dalej planem obejmuje obszar określony w uchwale Rady Miasta Wisły nr XXVI/336/2008 z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego – o powierzchni 1,10 ha przy ulicach Górnośląskiej i Kuryatty.
2. Zmiana o której mowa w ust. 1 dotyczy planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Wisły przyjętego uchwałą nr XLVII/397/2006 Rady Miasta Wisły z dnia 16 maja 2006 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 80 poz. 2284 z dnia 13 lipca 2006 r.
3. W planie uwzględnia się możliwość realizacji rozbudowy budynku Willa „Almira” na kompleks hotelowy z zapleczem konferencyjnym i rekreacyjno-sportowym.

### § 2

1. Zakres regulacji zawartych w planie obejmuje:
   1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   2) ogólne i szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikiem tekstowym do niniejszej uchwały jest załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 obowiązuje w zakresie:
   1) ustalonych graficznie granic opracowania zmiany planu,
   2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia podstawowego terenów,
   4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

### § 3
### Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii drogi publicznej,
3) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem odniesienia, który jest linią łączącą przeciwległe punkty odniesienia ustalone w planie w § 5 ust. 2. Odległość tę należy wyliczać w miejscu lokalizacji budynku lub jego części,
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejące lub ustalone w planie użytkowania i przeznaczenia terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji, które obejmują więcej niż 50 % powierzchni tych terenów lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach i którym muszą być podporządkowane inne użytkowania przeznaczenia terenu określone jako dopuszczalne,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczane w planie użytkowania i przeznaczenia części terenów lub obiektów, które towarzyszą użytkowaniu i przeznaczeniu podstawowemu terenów i obiektów ustalonych w planie, przy czym łączny program użytkowań i przeznaczeń dopuszczalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
7) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
8) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć te części składowe budynku, które w całości położone są nad terenem na którym zlokalizowany jest budynek,
9) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych,
10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
11) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do jego przystosowania dla nowych funkcji, poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku.
12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
13) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
14) obiektach wbudowanych w budynek – należy przez to rozumieć wydzieloną funkcjonalnie grupę powiązanych ze sobą pomieszczeń należącą do innej funkcji przeznaczenia niż całość budynku, którego funkcja podstawowa zajmuje więcej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku,
15) parkingu terenowym otwartym – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów lub ich zgrupowania opierające się na gruncie,
16) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## § 4

## Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

1. W granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
   1) prawnej ochrony obiektów o wartościach przyrodniczych,
   2) zasady zagospodarowania na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W związku z ukształtowaniem terenów w formie zbocza o przeważającym nachyleniu powyżej $10^0$ i wynikającym stąd zagrożeniem osuwania się mas ziemnych przed przystąpieniem do pro-

jektowania i realizacji zabudowy terenów ustala się konieczność przeprowadzenia badań geotechnicznych i geologiczno-inżynierskich podłoża.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzania lub mogących wymagać sporządzania raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem hotelu wraz z garażem, parkingami i pozostałą infrastrukturą towarzyszącą,
   2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
   3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie związane byłoby z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych w przepisach szczegółowych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   4) konieczność odprowadzania ścieków sanitarnych i wód powierzchniowych do ogólnomiejskich systemów kanalizacji,
   5) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający zagrożenia dla głównego zbiornika wód podziemnych zalegającego pod całym obszarem opracowania planu.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
   1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację „Willi Almira" pod warunkiem zachowania jej gabarytów i tam gdzie to możliwe – przywracania oryginalnych cech stylistycznych w oparciu o wiarygodne materiały ikonograficzne i archiwalne,
   2) dopuszcza się rozbudowę zespołu hotelowego łączącego się funkcjonalnie i przestrzennie z „Willą Almira", pod warunkiem, że będzie ona nawiązywała do niej skalą oraz będzie tworzyła zharmonizowaną całość kompozycyjną,
   3) zakazuje się formowania nawiązującego do sąsiadujących domów wczasowych z lat 60-tych i 70-tych,
   4) dopuszcza się wyburzenie obiektu na terenie o symbolu **2 U** na warunkach określonych w zezwoleniu.
5. Dla obszaru objętego planem nie ustala się warunków wynikających z eksploatacji górniczej z uwagi na położenie obszaru poza rejonem tej eksploatacji.
6. W związku z ust. 2 ustala się:
   1) zakaz przeprowadzania robót ziemnych i budowlanych przed wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
   2) przy prowadzeniu robót niwelacyjnych i fundamentowaniu obiektów wymagane jest uwzględnienie zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z dokumentacji o której mowa w pkt 1.

**§ 5**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
   1) zabudowa na terenach o symbolach **1U÷3U** musi nawiązywać do stylu architektury budynku istniejącego na terenie o symbolu **1 U**, przy czym nawiązanie to może być realizowane poprzez formy kontrastujące z tym budynkiem,
   2) zachowanie i możliwości modernizacji budynku istniejącego na terenie o symbolu **4 UG**,
   3) kolorystyka ścian i dachów całego zespołu zabudowy na terenach objętych planem musi być jednolita lub w przystających gamach kolorów,
   4) maksymalna wysokość zabudowy musi nawiązywać do wysokości budynku istniejącego na terenie o symbolu **1 U** z dopuszczeniem tolerancji zwiększenia wysokości do 60 cm, przy czym przy wyliczaniu wysokości zabudowy należy przyjmować punkty odniesienia ustalone w ust. 2, sposób wyliczenia wysokości ustalony w § 3 pkt 4 oraz uwzględniać normatywne warunki nasłonecznienia budynku istniejącego przy ul. Kuryatty po północnej stronie terenów objętych zmianą planu,
   5) możliwość realizacji zabudowy o wysokości mniejszej niż budynek istniejący na terenie o symbolu **1 U**,
   6) możliwość wyburzenia budynku istniejącego na terenie o symbolu **2 U** oraz modernizacji budynku istniejącego na terenie o symbolu **1 U**,
   7) zakaz realizacji przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz lokalizacji wolnostojących reklam i bilbordów, za wyjątkiem reklam związanych z funkcją hotelu będących elementem zagospodarowania działki.
2. Ustala się następujące punkty odniesienia pokazane na rysunku planu dla wyliczenia maksymalnych wysokości zabudowy:
   1) na terenie o symbolu **1 U** – odpowiednio 455,4 m; 458,5 m; 476,5 m i 480,6 m,

2) na terenie o symbolu **2 U** – odpowiednio 455,5 m; 457,1 m; 467,0 m; 479,0 m i 480,6 m,
3) na terenie o symbolu **3 U** – odpowiednio 467,0 m; 468,0 i 479,0 m.

**§ 6**

1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) konieczność zachowania przebiegu istniejącej drogi publicznej o symbolu **6 KDD**,
   2) obsługę komunikacyjną terenów:
      a) od ulicy Górnośląskiej
      b) od drogi o symbolu **7 KDW**,
      c) od strony północnej poprzez tereny o symbolach **3 U** i **2 U**,
   3) z zastrzeżeniem pkt 4 konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc dla parkowania samochodów w zależności od realizowanego programu zabudowy oraz przy uwzględnieniu następujących minimalnych ilości miejsc postojowych:
      a) 30 miejsc na 100 łóżek w hotelu lub pensjonacie,
      b) 30 miejsc na 100 konsumentów w obiektach gastronomicznych,
      c) 30 miejsc na 100 użytkowników obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
      d) 30 miejsc na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej pomieszczeń administracyjnych,
   4) w przypadku obiektów wielofunkcyjnych niezbędną ilość miejsc postojowych wyliczonych według wskaźników ustalonych w pkt 3 należy określić w oparciu o proporcjonalny udział użytkowników poszczególnych przeznaczeń w tych obiektach.
2. Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej,
   2) rozdzielczy system kanalizacji, poprzez odprowadzenie ścieków z systemu rozdzielczego do kolektora ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
   3) zaopatrzenie terenów w gaz i budowa rozdzielczej sieci gazowej,
   4) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną i budowa rozdzielczej sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem, że będą wbudowane w budynki o funkcji usługowej lub mieszkaniowej,
   5) dla planowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się konieczność zachowania stref obsługi technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   6) dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ 2
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## Przeznaczenia i użytkowania podstawowe, dopuszczalne i zabronione

**§ 7**

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oznaczonych na rysunku planu następującymi cyframi i symbolami literowymi:
   1) **1 U÷3 U** – tereny zabudowy usługowej, w tym hotel oraz dla terenu o symbolu **4 UG** zabudowa usług gastronomii,
   2) **5 ZP** – tereny zieleni urządzonej,
   3) **KD** – tereny komunikacji drogowej, w tym:
      a) **6 KDD** – publiczna droga dojazdowa,
      b) **7 KDW** – droga wewnętrzna
2. Dla terenów o symbolach **1 U÷3 U** i **4 UG** ustala się:
   1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
      a) pomieszczenia usług handlu, gastronomii, administracji i inne komercyjne usługi wbudowane w budynki na terenach o symbolach **1 U÷3 U**,
      b) parkingi dla samochodów osobowych wbudowane w budynki usługowe oraz usytuowane w poziomie terenu,
      c) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
      d) sieci infrastruktury technicznej,
   2) przeznaczenia i użytkowania zabronione:
      a) wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia produkcyjne,
      b) garaże dla samochodów ciężarowych,
3. Dla terenu o symbolu **5 ZP** ustala się:

1) przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia małej architektury,
   b) urządzenia parkowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) przeznaczenia i użytkowanie zabronione:
   a) wszelkiego rodzaju budynki,
   b) wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia nie związane z zielenią parkową.

4. Dla terenów o symbolach **6 KDD** i **7 KDW** ustala się możliwość realizacji urządzeń związanych z komunikacją kołową, sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji wszelkich budynków.
5. Na terenach objętych planem ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przepisami planu.

**§ 8**
**Przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

1. Na terenach o symbolach **1 U÷3 U** i **4 UG** ustala się następujące przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać wartości wyliczonych na podstawie ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4, § 5 ust. 2, oraz § 3 pkt 4,
   2) zachowanie wysokości obiektu na terenie o symbolu **4 UG**,
   3) ogólna powierzchnia zabudowy łącznie w ramach terenów o symbolu **1 U÷3 U** nie może przekroczyć 40 % całej powierzchni tych terenów i 50 % terenu o symbolu **4 UG**,
   4) udział powierzchni czynnej biologicznie w powierzchni terenów niezabudowanych, o których mowa w pkt 3 nie może być mniejsza niż 30 %,
   5) nie ustala się obligatoryjnych wartości nachylenia połaci dachowych, przy czym wymagane jest nawiązanie kształtu nowej zabudowy do występującego znacznego nachylenia terenu oraz realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem form architektonicznych występujących na terenie i w otoczeniu,
   6) dopuszcza się zmiany istniejącego ukształtowania terenów poprzez roboty ziemne tworzące układ tarasów z zastosowaniem ścian oporowych,
   7) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
   8) na terenie o symbolu **1 U** dopuszcza się możliwość modernizacji przebudowy istniejącego budynku.
2. Na terenie o symbolach **5 ZP** ustala następujące przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 4,0 m od poziomu terenu,
   2) powierzchnie zabudowy obiektami małej architektury oraz chodnikami i ścieżkami nie może przekraczać 40 % powierzchni całego terenu,
   3) w ramach terenów zieleni urządzonej co najmniej 60 % musi być zagospodarowane jako zieleń biologicznie czynna.
3. Na terenach o symbolach **6 KDD** i **7 KDW** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć powiązanie terenu o symbolu **6 KDD** z całą publiczną drogą dojazdową, a droga o symbolu **7 KDW** powinna być realizowana jako ciąg jednoprzestrzenny bez wydzielenia chodnika.

**ROZDZIAŁ 3**
**USTALENIA KOŃCOWE**
**Przepisy końcowe, stawki procentowe na podstawie których ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 9**

1. Dla terenów o symbolach **1 U÷3 U** i **4 UG** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.
2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

**§ 10**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

**§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 12**

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