

Projekt Nr BRM.0006.427.2021

z dnia 10 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA USTROŃ**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu,  
w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1**

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 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) w związku z uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica,

**RADA MIASTA USTROŃ**  
**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1, 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 uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic  
Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;
  - 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”.
2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem - etap 1;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) linie kierunku sytuowania głównych kalenic dachów spadzistych dla nowych budynków;
  - 6) budynek uznany za dobro kultury współczesnej;
  - 7) granice strefy ochrony widoku na budynek uznany za dobro kultury współczesnej;
  - 8) obiekt zabytkowy;
  - 9) budynek o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu.
3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” oraz jego otuliny;
  - 2) granice strefy "B" i "C" ochrony uzdrowskiej;
  - 3) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;
  - 4) tereny osuwisk:
    - a) nr 65952 - osuwisko nieaktywne,
    - b) nr 65950 - osuwisko nieaktywne,
    - c) nr 65951 - osuwisko nieaktywne,
    - d) nr 65938 - osuwisko okresowo aktywne,
    - e) nr 65947 - osuwisko nieaktywne,
    - f) nr 65948 - osuwisko nieaktywne,
    - g) nr 65949 - osuwisko złożone t.j. częściowo nieaktywne a częściowo okresowo - aktywne,
    - h) nr 65955 - osuwisko złożone t.j. częściowo nieaktywne a częściowo okresowo - aktywne;
  - 5) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi nr 3542 i 3538;
  - 6) położenie obszaru objętego planem w całości w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 - „Zbiornik Warstw Goduła (Beskid Śląski)”.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;
  - 2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania.
6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 119,0 ha w zakresie obszaru objętego planem jest pierwszym etapem planu dotyczącego obszaru określonego w uchwale Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

- 1) apartamencie – należy przez to rozumieć przestronne, o powierzchni użytkowej nie większej niż 70,0 m<sup>2</sup> wielopokojowe mieszkanie o podwyższonym standardzie;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 4) dachu spadzistym symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o tych samych nachyleniach przeciwległych połaci dachowych;

- 5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;
- 7) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 8) głównej kalenicy dachu spadzistego symetrycznego - należy przez to rozumieć najdłuższą spośród kalenic danego budynku, wieńczącą połacie dachu spadzistego o tym samym spadku;
- 9) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć linię połączenia przeciwległych połaci dachu;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
  - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 13) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 14) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 15) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 16) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery;
- 17) usługach turystyki - należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia związane z obsługą turystów;
- 18) pokoju gościnnym – należy przez to rozumieć obiekt nie mający cech apartamentu nie będącym pokojem w hotelu, przystosowany do przyjmowania gości, stanowiący część obiektu lub zespołu obiektów o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 19) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 20) sezonowych ogródkach gastronomicznych – należy przez to rozumieć miejsca na świeżym powietrzu należące do restauracji, kawiarni lub innych obiektów usługowych oraz agroturystycznych, wyposażone w miejsca do siedzenia, stoliki, osłonięte zadaszeniami, pergolami lub parasolami;
- 21) tradycyjnej formie architektonicznej – należy przez to rozumieć wykształcone historycznie, charakterystyczne cechy form architektonicznych nawiązujące do architektury harmonijnie wpisującej się w krajobraz, w której zastosowano dachy spadziste, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe

- z okapem wysuniętych poza lica ścian na całym obwodzie rzutu poziomego budynku, lub wzdłuż jego dłuższych boków;
- 22) tradycyjnych materiałów budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane stosowane w tradycji budowlanej Ustronia takie jak drewno, piaskowiec, kamień rzeźny, gont, dachówka ceramiczna, szkło;
  - 23) tradycyjnych detalach architektonicznych – należy przez to rozumieć stosowane historycznie elementy elewacji budynków (prostokątne, pionowo usytuowane okna) zadaszone akcentowane wejścia do budynków, naczółki dachów oraz doświetlenia elementami usytuowanymi na połąci dachów;
  - 24) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
  - 25) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
  - 26) powierzchni zabudowy – z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. i należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą rzut prostokątny zewnętrznego obrysu budynku na płaszczyznę poziomą tworzący największe pole powierzchni, przy czym:
    - a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów wystających nieznacznie poza zasadniczy obrys budynku takich jak: schody, rampa, okap, gzyms, daszek,
    - b) do powierzchni zabudowy wlicza się ganek, balkon, taras oraz loggię,
    - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu, jeżeli budynek posiada kondygnację nadziemną;
  - 27) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 28) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;
  - 29) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4;
  - 30) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny, na których w zależności od ustaleń planu możliwa jest lokalizacja kubaturowych i terenowych lub terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, oraz turystyce i krajoznawstwu, w tym także obiekty usługowe stanowiące bazę gastronomiczną i turystyczną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi, pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;
  - 31) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
  - 32) wiacie – należy przez to rozumieć samodzielną lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle pozbawioną ścian;
  - 33) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
  - 34) zabudowie – należy przez to rozumieć ogół budynków istniejących i planowanych na terenie inwestycji;
  - 35) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;

- 36) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce.
2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) powierzchnni użytkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub jego części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, takich jak: magazyny, biura, ekspozycje wystawowe;
  - 2) strefy ochrony uzdrowiskowej – jako części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
  - 3) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.
3. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większości miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;
  - 2) pensjonaty - obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów codzienne wyżywienie;
  - 3) kempingi - obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczące usługi związane z pobytem klientów, obiekty te mogą dodatkowo umożliwiać noclegi w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych;
  - 4) domy wycieczkowe - obiekty posiadające co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowane do samoobsługi klientów oraz świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.

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

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w Rozdziale 13 niniejszej uchwały 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. Realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu musi poprzedzać realizację zabudowy uzupełniającej lub realizacja zabudowy podstawowego przeznaczenia terenu może być prowadzona równocześnie z zabudową uzupełniającego przeznaczenia terenu.

3. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 9 ust. 2 pkt 1 lit. a - lit. c oraz § 9 ust. 2 pkt 3 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy zagospodarowania terenów ustalonych w planie, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

4. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:

1) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

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

2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 6;

- 3) rozdział 3 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 12;
- 9) rozdział 9 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;
- 10) rozdział 10 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i §15;
- 11) rozdział 11 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 12) rozdział 12 - stawki procentowe - § 17;
- 13) rozdział 13 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - § 18 - § 35;
- 14) rozdział 14 - przepisy końcowe - § 36 i § 37.

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

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

- 1) **UT** – tereny usług turystyki;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MP** – tereny zabudowy pensjonatowej;
- 6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **R** – tereny rolnicze;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych - śródlądowych;
- 12) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy "zbiorcza";
- 13) **KDL** – teren drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 14) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **KPR** – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 17) **KDP** – tereny parkingów;
- 18) **KP** – tereny ciągów ruchu pieszego;

- 19) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 20) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 21) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) nakazuje się:
    - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
    - b) na terenach o symbolach **MN** i **MP** zachowanie tradycyjnej formy architektonicznej oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych istniejących budynków oraz możliwość dostosowania do wymogów tradycyjnej formy architektonicznej budynków istniejących nie spełniających tych warunków,
    - c) na terenach o symbolach **MN** i **RM** realizację nowych budynków z zachowaniem tradycyjnej formy architektonicznej oraz tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych,
    - d) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd wysokość budynków ze wszystkich stron licząc od poziomu terenu nie może przekraczać ustalonej w niniejszym planie ich maksymalnej wysokości, z dopuszczeniem tolerancji do 2,0 m wyłącznie od tych stron budynków, na których nie występują najniżej położone wejścia do budynków lub ich części znajdujące się na ich pierwszej kondygnacji nadziemnej;
    - e) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw ceglanych (dachówka, blacha dachówkowa), barw grafitowych (blacha płaska), brązu,
    - f) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach jako dominujących przy ograniczeniu ilości kolorów uzupełniających do dwóch odcieni wraz z cokołem;
    - g) zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości za wyjątkiem terenów o symbolach **MN**, **MP**, **RM**, **ITW**, **ITK** i **3UT-5UT**;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
2. Na terenach o symbolach **1MN-12MN**, **1MP-4MP**, **6MP-8MP** i **1RM-3RM** ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów oraz usytuowania głównych kalenic i wysunięcia okapów:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się stosowanie dachów spadzistych symetrycznych o spadku połaci dachowych pod kątem 30° - 45°;
  - 2) dla nowych budynków nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów spadzistych zgodnie lub równoległe do kierunku sytuowania linii tych kalenic pokazanych na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w następujących przypadkach:
    - a) na fragmentach budynków pod warunkiem, że nie będą obejmowały więcej niż 10 % rzutu poziomego tego budynku,
    - b) na terenach o symbolach **RM** jeżeli dotyczy to zabudowy gospodarczej o szerokości traktu konstrukcyjnego powyżej 12,0 m;
  - 4) wysunięcia okapów poza lica budynków na całym obwodzie rzutu poziomego budynku lub wzdłuż jego dłuższych boków nie mogą być mniejsze niż 0,6 m i większe niż 1,2 m;
  - 5) na terenach o symbolach **5MP** i **9MP** ustala się dachy płaskie.
3. Zapisy dotyczące geometrii dachów jako elementu kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w Rozdziale 13 dla poszczególnych przeznaczeń terenów na których istnieje lub planowana jest zabudowa.

## Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 15 ust. 9;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:
  - a) ośrodki wypoczynkowe lub hotele zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542 i 2109) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętego przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
  - b) trasy narciarskie, wyciągi narciarskie, oraz urządzenia im towarzyszące,
  - c) parki rozrywki rozumiane jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją,
  - d) zalesienia,
  - e) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
  - f) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
  - g) wydobywanie kopalin ze złoża,
  - h) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin,
  - i) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających na właściwości lecznicze uzdrowiska.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - 1) tereny o symbolach **UT**, **MP**, **US** i **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 2) tereny o symbolach **MN** - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) tereny o symbolach **RM** - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
  - 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.
5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:



- 1) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” i jego otulina;
- 2) złoża wód leczniczych;
- 3) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)” zalegający pod całym obszarem objętym planem.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) wskazuje się:
    - a) budynek uznany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobro kultury współczesnej oznaczony graficznie na rysunku planu na terenie o symbolu **2UT**,
    - b) obiekt zabytkowy - stacja trafo - pokazana graficznie na rysunku planu na terenie o symbolu **2ITE**,
    - c) budynek o wartościach kulturowych zlokalizowany na terenie o symbolu **5UT**;
  - 2) nie wskazuje się budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego.
2. W związku z ust. 1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony wskazanych wartości:
- 1) w przypadku budynku uznanego za dobro kultury współczesnej:
    - a) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w zakresie zasadniczej bryły budynku,
    - b) nakazuje się zachowanie bryły, formy i architektury zewnętrznej, formy dachu, formy architektonicznej elewacji, podziału okien, kolorystyki elewacji i dachu, materiałów wykończeniowych,
    - c) dopuszcza się nieznaczną rozbudowę i nadbudowę wyłącznie w celu wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną (np. budowa szybu windowego) lub związana z poprawą standardu budynku);
  - 2) ochrona bryły, architektury, gabarytów i kształtu dachu budynku stacji trafo zlokalizowanej na terenie o symbolu **2ITE** poprzez zakaz rozbudowy i zmian jego elewacji i kształtu dachu;
  - 3) ochrona budynku na terenie o symbolu **5UT** poprzez zachowanie bryły, architektury, gabarytu, kształtu okien i innych otworów, zachowanie geometrii dachu oraz poprzez zakaz rozbudowy.
3. Krajobraz kulturowy obszaru chroniony jest poprzez parametry i wskaźniki ustalone w Rozdziale 13 planu oraz zapisy w Rozdziale 9 § 13 ust. 3.

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 11. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - a) na terenach o symbolach **U** i **MP** - 800,0 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach o symbolach **UT** i **US** - 3000,0 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenach o symbolach **MN** - 600,0 m<sup>2</sup>,
    - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 300,0 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) na terenach o symbolach **UT, MN, U** i **MP** - 18,0 m,
  - b) na terenach o symbolach **US** - 30,0 m,
  - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

#### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych**

- § 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze objętym planem występują okresowo - aktywne i nieaktywne osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wymienione w § 1 ust. 3 pkt 4 i pkt 5 - pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy podlega ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:
    - 1) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;
    - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych;
    - 3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;
    - 4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem;
    - 5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków do gruntu;
    - 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonną.
  4. Na obszarze objętym planem występują złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszar i teren górniczy „Ustroń I” dotyczący tych złóż.
  5. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.
  6. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach stref "B" i "C" ochrony uzdrowiskowej, na których obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 i ust. 3 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem:
    - 1) w granicach terenów położonych w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:
      - a) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50,
      - b) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
      - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400,0 m<sup>2</sup>,
      - d) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
    - 2) w granicach terenów położonych w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

## Rozdział 9.

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w związku z ustawowym wymogiem zakazu prowadzenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska Ustroń i jego układ urbanistyczny lub właściwości klimatu ustala się następujące zakazy lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi pojazdów samochodowych i napraw innych pojazdów mechanicznych;
  - 2) na terenach o symbolach **RM**:
    - a) obiektów hodowli zwierząt o obsadzie więcej niż 2DJP,
    - b) obiektów produkcji ogrodniczej w ogrzewanych szklarniach i namiotach foliowych oraz związanych z produkcją grzybów,
    - c) budowli rolniczych wymienionych w przepisach odrębnych, a w szczególności zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów na kiszonkę, zboże i paszę, komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego;
  - 3) zabudowy na terenach o symbolach **R**.
2. Ustala się granice strefy ochrony widoku na krajobraz tworzony przez budynek uznany za dobro kultury współczesnej.
3. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 2:
- 1) ustala się zakaz zabudowy poprzez lokalizację nowych budynków i wiat;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie kondygnacji budynków całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu.

## Rozdział 10.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi o symbolach **1KDZ** (ul. Skalica), **2KDZ** i **4KDZ** (ul. Turystyczna), **3KDZ** (ul. Wczasowa) i **1KDL** (ul. Równica);
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wymienione w pkt 1 oraz poprzez drogę o symbolu **1KDD** i drogi o symbolach **1KDW-25KDW**;
- 3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przylegających do dróg publicznych o symbolach **1KDZ-4KDZ** i **1KDL** poprzez dojazdy od tych dróg;
- 4) następujące możliwości obsługi komunikacyjnej terenów nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych:
  - a) teren o symbolu **1UT** od drogi o symbolu **1KDW**,
  - b) tereny o symbolach **2UT** i **3MP** od drogi o symbolu **20KDW**,
  - c) tereny o symbolach **8MP**, **2US**, **4UT** i **1ITK** od drogi o symbolu **25KDW**,
  - d) teren o symbolu **7MP** od istniejącej drogi leśnej o symbolu **22ZL** i od drogi o symbolu **23KDW**,
  - e) tereny o symbolach **8MN-10MN**, **4MP** i **5MP** od dróg o symbolach **14KDW-16KDW**,
  - f) tereny o symbolach **4MN-6MN** i **3RM** od dróg o symbolach **12KDW** i **13KDW**, oraz częściowo (wschodnia część terenu o symbolu **4MN**) od drogi o symbolu **11KDW**,
  - g) teren o symbolu **3UT** od dróg o symbolach **17KDW-19KDW**,
  - h) tereny o symbolach **5UT** i **6UT** od drogi o symbolu **24KDW**,
  - i) tereny o symbolach **1MN** i **1US** od drogi o symbolu **4KDW**;

5) możliwość realizacji drogi o symbolu **10KDW** w drugim poziomie pod ciągiem pieszo-rowerowym o symbolu **1KPR**.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4 parkingów naziemnych;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:

a) 10 miejsc na 100 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,

b) 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,

c) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,

d) 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

e) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,

f) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej, oraz 1 pokój gościnny,

g) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

h) 3 miejsca na 1 gospodarstwo agroturystyczne;

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

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

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

4) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc;

5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb miejsc parkingowych dla następujących terenów i ich łączną realizację w całości lub częściowo na następujących terenach:

a) dla terenów o symbolach **3U** i **3UT** na terenie o symbolu **7KDP**,

b) dla terenów o symbolach **1U** i **2U** na terenach o symbolach **3KDP-5KDP**;

6) na pozostałych terenach z istniejącą i planowaną zabudową oraz w przypadku braku lokalizacji parkingów zgodnie z pkt 5 oraz w ramach terenu o symbolu **7KDP** - parkingi należy realizować w ramach linii rozgraniczających te tereny.

3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

1) możliwość budowy dróg i ścieżek rowerowych na terenach o symbolach **1KDZ-4KDZ**, **1KDL** i **1KDD**;

2) w ramach drogi pieszo-rowerowej o symbolach **1KPR-6KPR** wydzielenie minimum 2,0 m jej szerokości dla komunikacji rowerowej;

3) możliwość lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji rowerowej na terenach o symbolach **U**, **US**, **MN**, **RM**, **KDP** i **KPR**.

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

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) dopuszcza się:

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

- b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
  - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;
  - 2) wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) utrzymuje się lokalizację zbiorników wody i pompowni na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ITW i 3ITW**;
  - 4) lokalizację projektowanych zbiorników wody i pompowni na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ITW i 4ITW**
  - 5) dopuszcza się pobór wody:
    - a) ze studni,
    - b) z ujęć brzegowych dla celów gospodarczych, których lokalizację wskazano informacyjnie na rysunku planu.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) utrzymuje się lokalizację pompowni ścieków na terenie o symbolu **1ITK**;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 12 ust. 3 odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - b) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych;
  - 3) z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 12 ust. 3 dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
  - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
  - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:

- 1) spalanie paliw w instalacjach zgodnie z przepisami odrębnymi i nie wpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
  - 2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,
  - 3) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 11.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

#### **Rozdział 12.**

##### **Stawki procentowe**

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

#### **Rozdział 13.**

##### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UT-6UT**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi turystyki, a w szczególności:
  - a) domy wypoczynkowe,
  - b) domy wycieczkowe,
  - c) hotele,
  - d) domy rencistów i opieki dla ludzi starszych;
- 2) uzupełniające:
  - a) z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 pkt 1 obiekty, urządzenia i tereny sportowo-rekreacyjne,
  - b) pomieszczenia odnowy biologicznej i usług zdrowia,
  - c) mieszkania funkcyjne,
  - d) usługi handlu i gastronomii pod warunkiem, że będą częścią budynku usług podstawowych, a ich łączna powierzchnia nie będzie większa niż 20 % powierzchni całkowitej budynku, w którym będą zlokalizowane,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - f) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,
  - g) parkingi naziemne i podziemne, dojazdy, chodniki,
  - h) zieleń urządzone,
  - i) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie przepisów obowiązujących w ustalonych na rysunku planu strefach ochrony widoku na budynek uznany za dobro kultury współczesnej;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
  - b) lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **UT**:
  - 1) geometria dachów - dachy płaskie;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) teren o symbolu **1UT** - 18 %,
    - b) teren o symbolu **2UT** - 26 %,
    - c) teren o symbolu **3UT** - 30 %,
    - d) teren o symbolu **4UT** - 30 %,
    - e) teren o symbolu **5UT** - 37 %,
    - f) teren o symbolu **6UT** - 23 %;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %:
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - a) teren o symbolu **1UT** - 0,3,
    - b) teren o symbolu **2UT** - 0,5,
    - c) teren o symbolu **3UT** - 0,6,
    - d) teren o symbolu **4UT** - 0,4,
    - e) teren o symbolu **5UT** - 0,3,
    - f) teren o symbolu **6UT** - 0,5;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
    - a) teren o symbolu **1UT** - 0,1,
    - b) teren o symbolu **2UT** - 0,2,
    - c) teren o symbolu **3UT** - 0,3,
    - d) teren o symbolu **4UT** - 0,2,
    - e) teren o symbolu **5UT** - 0,1,
    - f) teren o symbolu **6UT** - 0,2;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:
      - na terenie o symbolu **1UT** – 500,0 m<sup>2</sup>,
      - na terenie o symbolu **2UT** – 2120,0 m<sup>2</sup>,
      - na terenie o symbolu **3UT** – 800,0 m<sup>2</sup>,
      - na terenie o symbolu **4UT** – 300,0 m<sup>2</sup>,
      - na terenie o symbolu **5UT** – 770,0 m<sup>2</sup>,

- na terenie o symbolu **6UT** – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
  - na terenie o symbolu **1UT** – 16,0 m,
  - na terenie o symbolu **2UT** – 120,0 m,
  - na terenie o symbolu **3UT** – 45,0 m,
  - na terenie o symbolu **4UT** – 25,0 m,
  - na terenie o symbolu **5UT** – 45,0 m,
  - na terenie o symbolu **6UT** – 45,0 m.

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

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa, a w szczególności budynki wielofunkcyjne służące obsłudze mieszkańców i turystów, w tym związane z organizacją wystaw, targów i imprez okolicznościowych;
- 2) uzupełniające:
  - a) pomieszczenia usług zdrowia i odnowy biologicznej,
  - b) mieszkania funkcyjne,
  - c) obiekty, urządzenia i tereny sportowo-rekreacyjne,
  - d) sezonowe ogródki gastronomiczne,
  - e) dojazdy i parkingi,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) obiekty i urządzenia związane z organizacją imprez sportowych, spektakli plenerowych i koncertów.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zabrania się lokalizacji obiektów i pomieszczeń handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację pokoi gościnnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 20 % powierzchni użytkowej budynku, którego będą częścią.

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

- 1) geometria dachu - dach płaski;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 1,0,
  - b) minimalny – 0,1;
- 6) gabaryty obiektu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu:
    - na terenach o symbolach **1U-3U** - 1800,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenach o symbolach **4U** i **5U** - 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:
    - na terenach o symbolach **1U-3U** - 60,0 m,



- na terenach o symbolach **4U** i **5U** - 30,0 m.

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

- 1) podstawowe - zabudowa sportowo-rekreacyjna;
- 2) uzupełniające:
  - a) pomieszczenia usług gastronomii i handlu,
  - b) obiekty i urządzenia związane z uprawianiem sportu i turystyki,
  - c) pole kempingowe na terenie o symbolu **2US**,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) dojazdy i parkingi,
  - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie odległości budynków od granic terenów o symbolach **ZL** zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymaganych odległości od lasów;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,
  - b) lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

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

- 1) geometria dachów - dachy płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,2;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki - 9,0 m,
  - b) budowle - 15,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 900,0 m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 30,0 m.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MN-12MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki i lokale usługowe oraz pokoje gościnne,
  - b) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) parkingi i dojazdy,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z kierunkiem pokazanym na rysunku planu;

- 2) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej oraz o uciążliwym oddziaływaniu na działki sąsiednie;
  - 3) dopuszcza się zmianę geometrii dachów płaskich budynków istniejących na dachy spadziste.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN**:
- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,4;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 9,0 m,
    - b) garaże, budynki gospodarcze i budowle - 6,0 m;
  - 7) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 180,0 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 16,0 m;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600,0 m<sup>2</sup>.

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

- 1) podstawowe – zabudowa pensjonatowa, a w szczególności budynki pensjonatów;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - b) budynki usług gastronomii, zdrowia i odnowy biologicznej,
    - c) parkingi i dojazdy,
    - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
  - 2) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z kierunkiem pokazanym na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) możliwość lokalizacji budynków usługowych jako przeznaczenia uzupełniającego,
    - b) możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję pensjonatową,
    - c) możliwość zachowania geometrii dachów budynków istniejących oraz możliwości zmiany tej geometrii na dachy spadziste,
    - d) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie o symbolu **5MP**.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MP**:
- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) tereny o symbolach **2MP-4MP** i **6MP-9MP** - 45 %,
- b) tereny o symbolach **1MP** i **5MP** - 35 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) tereny o symbolach **2MP-4MP** i **6MP-9MP** - 30 %,
  - b) tereny o symbolach **1MP** i **5MP** - 40 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki z dachami płaskimi 10,5 m,
  - b) budynki z dachami spadzistymi i budowle - 12,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 480,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

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

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa i agroturystyczna, a w szczególności:
  - a) z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 2 lit a - lit. c budynki inwentarskie i gospodarcze,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach indywidualnego gospodarstwa rolnego;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - b) parkingi i dojazdy,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) przy tworzeniu nowego siedliska gospodarstwa rolnego ustala się nakaz zachowania przepisów dotyczących wymagań dla rodzinnych gospodarstw rolnych obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków nie związanych z zabudową zagrodową lub agroturystyczną;
- 3) nakazuje się sytuowanie głównych kalenic dachów nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) możliwość lokalizacji pokoi gościnnych w oddzielnych budynkach w ramach gospodarstwa agroturystycznego,
  - b) możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkaniową i agroturystyczną.

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

- 1) geometria dachów zgodnie z przepisami § 7 ust. 2;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki - 10,5 m,
- b) budowle - 12,0 m;

7) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 450,0 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 40,0 m.

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

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej, w tym place zabaw dla dzieci;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowo-rekreacyjne na terenach o symbolach **1ZP, 11ZP, 16ZP i 18ZP**,
  - b) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,
  - c) ścieżki spacerowe,
  - d) urządzenia parkowe,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
  - b) wskaźniki intensywności zabudowy - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów o symbolach **1ZP, 11ZP, 16ZP i 18ZP** - 70 %,
    - dla pozostałych terenów o symbolach **ZP** - 90 %,
  - d) maksymalna wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych i parkowych - 6,0 m.

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

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia odprowadzenia wód deszczowych na terenie o symbolu **19ZN**,
  - b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

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

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZL-34ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające - drogi dojazdowe do gruntów leśnych oraz dotychczasowe użytkowanie gruntów nie będących lasami na terenach o symbolach **23ZL-34ZL**;
- 3) sieci infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **23ZL-34ZL**;
- 4) na terenie o symbolu **6ZL** istniejący obiekt infrastruktury technicznej związany z obiektem istniejącym na terenie o symbolu **1ITW**.

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1R-6R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
    - 1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
    - 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) tereny wchodzące w skład koryta cieku wodnego,
    - b) budowle i urządzenia związane z retencją i regulacją przepływu wód,
    - c) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
    - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
    - 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
    - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń umożliwiających zachowanie spływu, poprawę czystości oraz zwiększenie retencji wód.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDZ-4KDZ, 1KDL, 1KDD, 1KDW-25KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny komunikacji drogowej, w tym:
    - a) **KDZ** - tereny publicznych dróg klasy "zbiorcza",
    - b) **KDL** - teren publicznej drogi klasy „lokalna”,
    - c) **KDD** - teren publicznej drogi klasy "dojazdowa",
    - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) ścieżki rowerowe na terenach o symbolach **KDZ** i **KDL**.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
    - 1) nakazuje się:
      - a) wydzielenie dróg zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o następujących parametrach szerokości w granicach obszaru objętego planem:
        - droga o symbolu **1KDZ** - od 15,3 m do 42,7 m,
        - droga o symbolu **2KDZ** - od 10,0 m do 44,3 m,
        - droga o symbolu **3KDZ** - od 3,1 m do 25,0 m,

- droga o symbolu **4KDZ** - od 13,3 m do 16,1 m,
- droga o symbolu **1KDL** - od 10,3 m do 45,0 m,
- droga o symbolu **1KDD** - od 10,0 m do 60,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **1KDW** - od 10,6 m do 34,9 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **2KDW** - od 4,2 m do 6,5 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **3KDW** - od 4,0 m do 11,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **4KDW** - od 4,0 m do 9,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **5KDW** - od 4,0 m do 18,7 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **6KDW** - od 7,0 m do 17,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **7KDW** - 16 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **8KDW** - 4,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **9KDW** - od 5,0 m do 6,2 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **10KDW** - od 5,0 m do 9,2 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **11KDW** - 4,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **12KDW** - od 4,9 m do 11,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **13KDW** - od 5,0 m do 7,4 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **14KDW** - od 5,0 m do 11,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **15KDW** - od 5,0 m do 5,8 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **16KDW** - od 7,5 m do 12,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **17KDW** - od 6,8 m do 20,3 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **18KDW** - od 5,9 m do 13,4 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **19KDW** - od 9,0 m do 23,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **20KDW** - od 6,8 m do 14,9 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **21KDW** - od 19,7 m do 22,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **22KDW** - od 4,8 m do 8,7 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **23KDW** - 4,0 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **24KDW** - od 4,6 m do 6,4 m,
- droga wewnętrzna o symbolu **25KDW** - od 6,3 m do 7,8 m,

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

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

**§ 30. 1.** Wyznacza się tereny o symbolach **1KPR-6KPR**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga pieszo-rowerowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) urządzenia obsługi komunikacji rowerowej,
  - c) wiaty rekreacyjne na terenach o symbolach **4KPR-6KPR**,
  - d) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się wydzielenia w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o następujących parametrach:
  - 1) teren o symbolu **1KPR** - od 3,1 m do 23,3 m;
  - 2) teren o symbolu **2KPR** - od 4,8 m do 15,1 m;
  - 3) teren o symbolu **3KPR** - od 6,0 m do 12,9 m;
  - 4) teren o symbolu **4KPR** - od 11,7 m do 19,7 m;
  - 5) teren o symbolu **5KPR** - od 9,5 m do 26,2 m;
  - 6) teren o symbolu **6KPR** - od 18,9 m do 32,6 m.
3. Na terenach o symbolach **4KPR-6KPR** z zastrzeżeniem ust. 4 dopuszcza się lokalizację wiat rekreacyjnych pod warunkiem zachowania następujących parametrów i wskaźników:
  - 1) zastosowania geometrii dachu płaskiego;
  - 2) minimalnej powierzchni zabudowy - 40,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy - 60,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalnej wysokości zabudowy - 4,5 m.
4. Lokalizacja wiat na terenach o symbolach **4KPR-6KPR** musi uwzględniać możliwości poruszania się pieszych i rowerzystów wokół tych obiektów w ramach terenów o symbolach **KPR**.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDP-7KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi w tym parking wielopoziomowy podziemny i nadziemny na terenie o symbolu **1KDP, 2KDP i 7KDP**;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) chodniki, dojazdy,
    - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
    - a) wydzielenie parkingów naziemnych przy nie przekroczeniu 50 miejsc postojowych,
    - b) realizację nawierzchni nowych parkingów z materiałów kamiennych i drobnych betonowych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach o symbolach **3KDP-6KDP**;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów o symbolach **1KDP, 2KDP i 7KDP**:
    - a) geometria dachu - dach płaski,
    - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 98 %,
    - c) wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 2 %,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny - 2,5,
      - minimalny - 1,0,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m,
    - f) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów - na terenie o symbolu **1KDP** - 1000,0 m<sup>2</sup>, na terenie o symbolu **2KDP** - 1200,0 m<sup>2</sup>, na terenie o symbolu **7KDP** - 6000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektów - na terenie o symbolu **1KDP** - 60,0 m, na terenie o symbolu **2KDP** - 80,0 m, na terenie o symbolu **7KDP** - 200,00 m;
- 4) ustala się wskaźnik zagospodarowania terenów o symbolach **1KDP**, **2KDP** i **7KDP** minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5 %;
  - 5) dla terenów o symbolach **3KDP-6KDP** nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy w związku z ustaleniem pkt 2.

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

- 1) podstawowe – tereny ciągów ruchu pieszego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzonej,
    - b) sieci infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia terenowe związane z pokonywaniem różnicy wysokości.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się wydzielenie w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) podstawowe – urządzenia wodociągowe, a w szczególności zbiorniki wody i pompownie;
  - 2) uzupełniające:
    - a) dojazdy i dojścia,
    - b) zieleń urządzonej,
    - c) sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych z urządzeniami wodociągowymi;
  - 2) nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej na skarpach budowli zbiorników;
  - 3) dopuszcza się możliwość korzystania z wody w zbiornikach do celów przeciwpożarowych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ITW**:
- 1) geometria dachów - dachy płaskie;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny – 1,0,
    - b) minimalny – 0,5;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) na terenie o symbolu **1ITW**:
      - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 400,0 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 20,0 m,
    - b) na terenie o symbolu **2ITW**:



- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 900,0 m<sup>2</sup>,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 40,0 m,
- c) na terenie o symbolu **3ITW**:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 30,0 m,
- d) na terenie o symbolu **4ITW**:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 450,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 30,0 m.

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

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzone,
    - b) chodniki, dojazdy, parkingi.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:
- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
  - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
  - 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) geometria dachu – zachowanie dachu istniejącego i dach spadzisty na nowych budynkach,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
    - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki – 6,0 m,
      - budowle – 9,0 m,
    - g) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m.

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

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzone,
    - b) sieci infrastruktury,
    - c) dojazdy.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;
  - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

**Rozdział 14.**  
**Przepisy końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

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

ADWOKAT  
  
Aleksandra Sikora

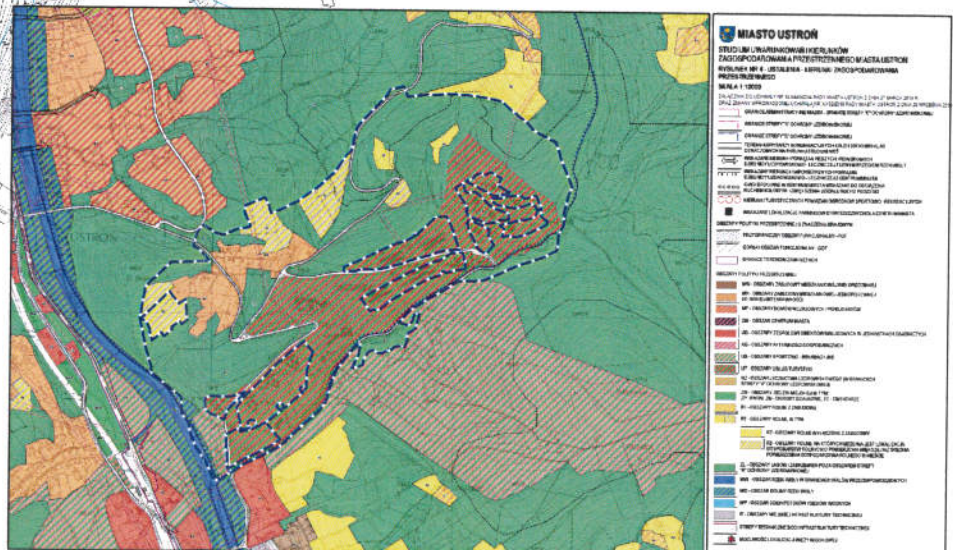
**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DŁA OBSZARU W USTRONI JASZOWCU,  
W REJONIE ULIC WZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ,  
STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA - ETAP 1**

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA USTRÓŃ Z DNIA .....



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - ETAP 1
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY
  - LINE KIERUNKU SYTUOWANIA GŁÓWNYCH KALENIC DACHÓW SPADEJSTYCH DLA NOWYCH BUDYNKÓW
  - BUDYNEK UZNANY ZA DOKŁAD KULTURY WSPÓLNEJ
  - GRANICE STREFY OCHRONY WIDOKU NA BUDYNEK UZNANY ZA DOKŁAD KULTURY WSPÓLNEJ
  - OBIEKT ZABYTKOWY
  - BUDYNEK O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- RODZAJE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO TERENÓW**
- UT - TERENY USŁUGI TURYSTYKI
  - US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - US - TERENY SPORTU I REKREACJI
  - WN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZAJNEJ
  - WP - TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ
  - WM - TERENY ZABUDOWY WILKOWEJ I AGROTURYSTYCZNEJ
  - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZN - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
  - TL - TERENY LASÓW
  - R - TERENY ROŚLINIARSTWA
  - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
  - KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
  - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
  - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
  - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - OPR - TERENY CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH
  - KDP - TERENY PARKINGÓW
  - RP - TERENY CIĄGÓW RUCHU PIESZEGO
  - ITW - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
  - ITL - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
  - ITE - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- CZYNNOŚCI OBYWATELSTWA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "BESKIDU ŚLĄSKIEGO"
  - GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "BESKIDU ŚLĄSKIEGO"
  - GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH "USTRÓŃ" ORAZ OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "USTRÓŃ I"
  - GRANICE STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  - GRANICA STREFY "B"
  - GRANICA STREFY "C"
- UWAGA: OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W DALSZOŚCI W GRANICACH LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH LZW NR 348 - ZBIORNIK WARSZTÓW GODULA (BESKID ŚLĄSKI)**
- TERENY OLSKIE**
- NR 65 992 - OLSKIE NEAKTYWNE
  - NR 65 991 - OLSKIE NEAKTYWNE
  - NR 65 990 - OLSKIE NEAKTYWNE
  - NR 65 988 - OLSKIE OKRESOWO AKTYWNE
  - NR 65 947 - OLSKIE NEAKTYWNE
  - NR 65 946 - OLSKIE NEAKTYWNE
  - NR 65 945 - OLSKIE ZŁOŻONE - T.J. CZĘŚCIOWO NEAKTYWNE A CZĘŚCIOWO OKRESOWO - AKTYWNE
  - NR 65 944 - OLSKIE ZŁOŻONE - T.J. CZĘŚCIOWO NEAKTYWNE A CZĘŚCIOWO OKRESOWO - AKTYWNE
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI NR 352 I 353B**
- CZYNNOŚCI INFORMACYJNE**
- OBRYSY BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH
  - ORIENTACYJNE OBRYSY BUDYNKÓW JAKIE MOGĄ BYĆ REALIZOWANE ZODPOWIEDNIE USTALENIAMI PLANU
  - ISTNIEJĄCE NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV
  - ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE WIEŻOWE 150,4 KV
  - ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE SŁUPOWE
  - ISTNIEJĄCE WĘDZA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - ORIENTACYJNA TRASA PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA Dn 200 Cn 2,5 MPa
  - ORIENTACYJNE GRANICE PODZIAŁU NA ODKŁADKI BUDOWLANE W ZESPÓLE ZABUDOWY JEDNORODZAJNEJ
  - GRANICE NIERUCHOMOŚCI
- UWAGA: TERENY WSKAZANE W PLANIE DO ZABUDOWY ZNAJDUJĄ SIĘ POWIŻEJ RZĘDNI 550 M N P.M.**
- SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU**
- 1 - UST - FELNY SYMBOL TERENU
- SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU
- KOLORY I LINIE TERENÓW I GRANIC TERENÓW SĄ SIĘ WYKAZANE W LEGENDZIE



**GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - ETAP 1 NA TLE RYSUNKU USTALEŃ STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRÓŃ - SKALA 1:10000**

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DŁA OBSZARU W USTRONI JASZOWCU,  
W REJONIE ULIC WZASOWEJ, TURYSTYCZNEJ,  
STROMEJ, SKALICA I RÓWNICA - ETAP 1

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA USTRÓŃ Z DNIA .....

OPRACOWANIE I PRACOWNIcy: PRACOWNIcy URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU, SP. Z O.O.

## Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

L.P.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA USTRON W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	13.04.2021	Wnosi o pozostawienie przeznaczenia działek w nowym planie w zgodności z załączonym wypisem z rejestru gruntów, gdzie działka 2865/3 jest terenem rolnym, a działka 2866/6 łąką.	2865/3 2866/6	13ZL - teren lasu			Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu pozostawiono przeznaczenie działek objętych uwagą dla zagospodarowania w kierunku leśnym - zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. To ustalenie planu nie jest jednak nakazem i zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel działek może je wykorzystywać w dotychczasowy sposób do czasu, aż podejmie decyzję o ich zalesieniu w całości lub w części. Również w § 26 ust. 1 pkt 2 projektu planu na wnioskowanych działkach ustalono możliwość dotychczasowego użytkowania gruntów nie będących lasami.
2	2	14.04.2021	Wnosi uwagę, w której proponuje dołączenie całej powierzchni działki 4024/32 do sąsiedniej jednostki o oznaczeniu 1RM. W obecnie przedstawionym projekcie planu działka ta jest w jednostce 4R, co wyklucza jej nawet fragmentaryczną zabudowę.	4024/32	4R - teren rolniczy			Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu przedstawiono wydzielenie terenu 1RM dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej i terenu 4R, jako terenu rolniczego bez zabudowy. Taka dyspozycja przestrzenna terenów wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w którym w wnioskowanym rejonie dopuszczono wyłącznie możliwości lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście (w 2020 roku to 2,16 ha). Powiększenie terenu 1RM poprzez rozszerzenie na teren działki 4024/32 stwarzałyby duże możliwości inwestowania w zabudowę rolniczą na terenie, który powinien być chroniony przed zabudową ze względów krajobrazowych i przyrodniczych. Zwiększenie możliwości inwestowania naruszałoby również ustalenia studium, gdyż zgodnie z projektem planu w wnioskowanym rejonie przy konieczności zapewnienia powierzchni gospodarstwa rolnego powyżej średniej gospodarstw rolnych w mieście możliwa jest lokalizacja tylko jednego siedliska zabudowy zagrodowej i agroturystycznej.
3	3	15.04.2021	Ciąg pieszo-rowerowy opisany w projekcie symbolem 3KPR nie powinien być poprowadzony wzdłuż granic działek 4086/18 i 4086/76, lecz powinien przebiegać "na wprost" od terenu opisanego symbolem 6KPR do ulicy Turystycznej. Ciąg pieszo-rowerowy nie może być labiryntem, a osoby korzystające ze ścieżki nie mogą obchodzić terenu o symbolu 9MP, gdyż jest to uciążliwe dla osób starszych. Ciąg pieszo-rowerowy nie może się krzyżować z ul. Turystyczną na łuku drogi - wpłynie to negatywnie na bezpieczeństwo użytkowników, a ze względu na nachylenie drogi ustawienie progów zwalniających w tym miejscu będzie niemożliwe. Obszar o symbolu 9MP powinien być bezwzględnie w całości lub bez działek 4086/18 i 4086/76 wyłączony z projektu jako etap 1 i objęty planem w kolejnych etapach po ustaleniu zasad i możliwości rozwoju terenów wyłączonych z pierwszym etapie, czyli wspólnie z terenami przyległymi. Obszar ten powinien mieć przeznaczenie takie jak tereny znajdujące się wokół zabudowań będących dotychczas uznanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobra kultury współczesnej, a obecnie wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Autor uwagi obawia się, że pomiędzy obiektami zabytkowymi wyrosną domy z dachami spadzistymi. Ponadto zgłasza uwagę do paragrafu 2.1.1 tj. definicji apartamentu, do paragrafu 2.1.33 definicji wysokości budynku.	4086/18 4086/76	9MP - teren zabudowy pensjonatowej 1U-4U - tereny zabudowy usługowej			Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono rozwiązania projektu planu dotyczące wydzielenia ciągu pieszo-rowerowego o symbolu 3KPR oraz przeznaczenia terenu o symbolu 9MP dla zabudowy pensjonatowej, przy czym przedstawia się następujące uzasadnienia tych rozwiązań oraz odniesienie do innych kwestii podniesionych w treści uwagi: - zaplanowany ciąg pieszo-rowerowy 3KPR wchodzi w skład pętli rowerowej wraz z terenami 1KPR, 2KPR, 4KPR, 5KPR, 6KPR oraz ulicami Turystyczną i Wczasową. Jest to element atrakcji turystycznej dzielnicy oraz element jej układu komunikacji pieszej i rowerowej. Teren 3KPR nie łączy się z ulicą Turystyczną na łuku, a zaplanowane poszerzenie terenu w miejscu połączenia z pasem drogowym ulicy Turystycznej pozwala na łagodne połączenie trawersem tych ciągów. W projekcie planu przewiduje się, że od terenu 6KPR możliwa będzie realizacja ciągu pieszo-rowerowego do rejonu mostu ul. Turystycznej nad potokiem Jaszowiec. Realizacja ta możliwa jest w ramach terenów usługowych objętych już uchwalonym planem miejscowym przy skrzyżowaniu ulic Turystycznej i Wczasowej; - nie ma uzasadnienia na wyłączenie z opracowania 1 etapu planu terenu o symbolu 9MP. Wskazanie tego przeznaczenia jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a właściciele nieruchomości na tym terenie, w tym nieruchomości już zabudowanej nie składali uwag o wyłączenie terenu z obszaru objętego planem; - na terenie 9MP z uwagi na ochronę widoku zespołów budynków kulturowych ustalono w przepisie § 7 ust. 2 pkt 5 dachy płaskie. W przeprowadzonej inwentaryzacji geometrii dachów istniejącej zabudowy stwierdzono, że około 30 budynków posiada dachy spadziste. Dlatego celowe jest i uzasadnione, aby nowe budynki w otoczeniu i uzupełnieniu tej zabudowy były realizowane z zastosowaniem

			Zgłosił wątpliwości w sprawie parametrów dla budynków wielofunkcyjnych ustalonych w projekcie planu.				<p>geometrii dachu spadzistego.</p> <p>Jest to podstawowa zasada kształtowania ładu przestrzennego polegająca na nawiązywaniu nowej zabudowy do otoczenia. Ład przestrzenny przejawia się również w różnorodności form zabudowy, jeżeli jest świadomie komponowana.</p> <p>Oczywiście podstawowa zabudowa dzielnicy pozostanie i będzie uzupełniania budynkami w stylu modernistycznym, czyli z zastosowaniem geometrii dachów płaskich;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definicja apartamentu zamieszczona w § 2 ust. 1 pkt 1 jest właściwa w aspekcie definicji "pokoju gościnnego" zamieszczonego w § 2 ust. 1 pkt 18. Zgodnie z wnioskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w definicji "apartamentu" zawarto konkretny parametr powierzchni użytkowej w celu uzyskania jednoznaczności zapisów planu miejscowego;</li> <li>- definicja § 2 ust. 1 pkt 33 nie dotyczy "wysokości budynków", a "wysokości budowli". Budynek nie jest budowlą. Definicja wysokości budynków zawarta jest w prawie budowlanym;</li> <li>- w uwadze nie wskazano jakiego typu wątpliwości budzą parametry dla budynków wielofunkcyjnych.</li> </ul> <p>Parametry budynków wielofunkcyjnych w centrum usługowym dzielnicy na terenach 1U-4U zaplanowane zostały po koncepcyjnym sprawdzeniu ich powierzchni, wysokości i gabarytów. Są one wielkościami wyważonymi, pozwalającymi na harmonijne wpisanie się budynków w krajobraz, przy uwzględnieniu powiązań widokowych z budynkami o wartościach kulturowych. Taka jest rola planu miejscowego. Należy ustalić - w zgodności z obowiązującym studium - ramy dopuszczalnych przekształceń terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania. Na bazie zapisów i wskaźników ustalonych w planie można stworzyć konkretne kubaturowe wizje zabudowy, po urealnieniu się programu inwestycji.</p>
4	4	15.04.2021	<p>Protestują przeciw przeznaczeniu działki w tereny leśne. Działka była i jest terenem inwestycyjnym, co zostało już zapisane w roku 2008 w studium. Na działce są ustalone warunki zabudowy, a ponadto jest otoczona terenami budowlanymi. Z dwóch stron jest objęta drogami dojazdowymi. Na działce są media.</p> <p>Proszą i wnoszą o zachowanie inwestycyjnego charakteru tej działki.</p>	4046/17	28ZL - teren lasu		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Pozostawiono leśne przeznaczenie działki 4046/17, jako uzupełnienie kompleksu leśnego istniejącego przy skrzyżowaniu ulicy Wczasowej i Równica. Przeznaczenie działki dla zabudowy naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, według których działka 4046/17 znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "ZL" - obszarów lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej, na którym ustalono wyłącznie możliwość zachowania istniejących budynków i ich modernizacji.</p>
5	5	15.04.2021	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wnosi o dołączenie terenu 4RM do południowo-zachodniej granicy terenu 5MP oraz o możliwe maksymalne rozszerzenie terenu 4RM w ramach jednostki 6R do zaznaczonego na zał. nr 2 obszaru działki 2826/1. W studium dla obszaru R2 dopuszcza się możliwość lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście. Na tym terenie planowana jest unikalna, niewysoka zabudowa agroturystyczna przedstawiono w załączniku nr 1 przykładowe koncepcje architektoniczne.</li> <li>2. § 7 ust. 1 pkt 1 - z uwagi na znaczne pochylenie terenu 5MP - wnosi o zmianę wskaźnika z 2 m na 3 m.</li> <li>3. § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e, f - wnosi o dopuszczenie rozszerzonej kolorystyki.</li> <li>4. § 7 ust. 2 pkt 1 - wnosi o wykreślenie wymogu zastosowania dachów symetrycznych.</li> <li>5. § 7 ust. 2 pkt 2 - wnosi o wykreślenie całego pkt 2.</li> <li>6. § 7 ust. 2 pkt 3 - wnosi o dopuszczenie stosowania dachów płaskich.</li> <li>7. § 7 ust. 2 pkt 4 - wnosi o zmianę zapisu na następujący: "wysunięcia okapów poza lica budynków na całym obwodzie rzutu poziomego budynku lub wzdłuż jego dłuższych boków nie mogą być większe niż 1,2 m".</li> <li>8. § 12 ust. 3 pkt 4,5,6 - wnosi o dopuszczenie budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub studnią chłonną pod warunkiem uzyskania odpowiednich ekspertyz geologicznych. Z uwagi na ograniczenia związane z terenami zagrożonymi ruchami masowymi proponujemy pozostawienie</li> </ol>	2826/1	5MP - teren zabudowy pensjonatowej 4RM - teren zabudowy zagrodowej i agroturystycznej		<p>Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez wyłączenie z obszaru sporządzania 1 etapu planu - na wniosek właściciela nieruchomości - terenów 4RM i 6R w obrębie wnioskowanej działki nr 2826/1.</p> <p>To wyłączenie z obszaru objętego granicami 1 etapu planu, na wniosek właściciela nieruchomości ma charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości.</p> <p>Uwzględniono również możliwość stosowania dachów płaskich na terenie o symbolu 5MP zgodnie z treścią uwagi.</p> <p>W związku z położeniem terenu 5MP na ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszarze polityki przestrzennej "MN" - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności dopuszczono możliwość na tym terenie również zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>W związku z wyłączeniem terenu 4RM i części terenów 6R z obszaru 1 etapu planu - treści uwag zamieszczone w pkt 1, pkt 15-17 stały się bezprzedmiotowe.</p> <p>Treści wymienione w pkt 6, pkt 10 i pkt 18 uwagi zostały uwzględnione w powyższych rozstrzygnięciach częściowego uwzględnienia uwagi.</p> <p>Pozostałe uwagi i wnioski nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Uzasadnienie takiego stanowiska jest następujące:</p> <p><u>Ad. 2</u> - w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego pozostawiono zapis § 7 ust. 1 pkt 1 lit. d przeciwdziałający realizacji nadmiernej wysokości budynków przy stosowaniu legalnej definicji wysokości budynków;</p> <p><u>Ad. 3</u> - zapisy dopuszczające kolorystykę dachów spadzistych jako barw ceglanych, grafitowych i brązu są wystarczającą gamą kolorów dla uzyskania jednolitości wyrazu zabudowy dzielnicy, podobnie jak ustalenia dotyczące stosowania jasnych, w pastelowych odcieniach kolorów elewacji jako obowiązujących przy ograniczeniu kolorów do dwóch odcieni. Aby ustalić zasady ładu przestrzennego należy określić przepisy, które nie mogą być dowolnością prowadzącą do chaosu przestrzennego.</p> <p><u>Ad. 4, 5 i 7</u> - w związku z uwzględnieniem możliwości stosowania dachów płaskich na terenie 5MP oraz wyłączenia z granic obszaru objętego 1 etapem planu terenów 4RM i 6R</p>

			<p>możliwości zastosowania innych rozwiązań, wynikających z badań geologicznych, np. dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.</p> <p>9. § 22 ust. 3 pkt 2 lit. b - wnosi o zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 35 % do 45 % jak w pozostałych obszarach MP.</p> <p>10. § 22 ust. 1 - wnosi o opuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej.</p> <p>11. § 22 ust. 3 pkt 3 lit. b - wnosi o zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zabudowy z 40 % do 30 % jak w pozostałych obszarach MP.</p> <p>12. § 22 ust. 3 pkt 6 lit. a - z uwagi na możliwość zabudowy kaskadowej wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy budynków z dachami płaskimi do 12,5 m.</p> <p>13. § 22 ust. 3 pkt 6 lit. b - z uwagi na możliwość zabudowy kaskadowej wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy budynków z dachami spadzistymi i budowli do 14 m.</p> <p>14. § 22 ust. 3 pkt 7 - wnosi o usunięcie punktu w całości.</p> <p>15. § 23 ust. 2 pkt 3 - wnosi o usunięcie punktu w całości.</p> <p>16. § 23 ust. 3 pkt 1 - wnosi o dopuszczenie stosowania dachów płaskich.</p> <p>17. § 23 ust. 3 pkt 2 - wnosi o zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 45 %.</p> <p>18. W przypadku niemożliwości pozytywnego rozpatrzenia wskazanych powyżej punktów odnoszących się do wskazanego w zał. 2 obszaru 4RM i 6R, wnioskuje o wyłączenie z opracowania MPZP działki 2826/1 w obszarze oznaczonym jako 4RM i 6R.</p>					<p>uwagi te są bezprzedmiotowe.</p> <p><u>Ad. 8</u> - pozostawiono zapisy § 12 ust. 3 pkt 4 - pkt 6, jako niezbędne uregulowania na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Zapisy dotyczące terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, tak jak ich miejsca i rodzaje występowania osuwisk wynikają z opinii Starosty Cieszyńskiego.</p> <p>W celu przeciwdziałania rozmywaniu się zbocza i nie uzależnienia przyszłych realizacji od dodatkowych uzgodnień, co jest niezgodne z zasadami prawidłowej legislacji - utrzymano zapisy dotyczące zakazu budowy przydomowych oczyszczalni z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonną.</p> <p><u>Ad. 9</u> - pozostawiono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 5MP, jako wyważony biorąc pod uwagę powierzchnię całego terenu 5MP (ok. 0,51 ha) oraz możliwość zabudowy ok. 1800 m<sup>2</sup> obiektami, których powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych może wynosić ok. 4000 m<sup>2</sup>. Teren 5MP przylega do terenów zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Skalica oraz występuje w otoczeniu obszaru otwartego krajobrazu i zabudowa tego terenu nie powinna dominować w takim otoczeniu.</p> <p><u>Ad. 11-14</u> - w celu ustalenia zasad kształtowania ładu przestrzennego opartych na konkretnych wymierzalnych parametrach pozostawiono zapisy dla terenu 5MP dotyczące: wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów, które pozwalają na budowę budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim przy powierzchni zabudowy pojedynczego budynku do 480 m<sup>2</sup> (np. 12 x 40 m).</p> <p>Wskaźniki te będą gwarantowały neutralne wpisanie się nowych budynków w krajobraz na terenie otoczonym kompleksami leśnymi i w bliskiej odległości od doliny rzeki Wisła.</p> <p>Uwagi dotyczące ograniczenia wysokości zabudowy (nawet do 8,0 m) na terenach MP zgłaszane były również w opinii do projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - w celu przeciwdziałania dominacji tych obiektów w otoczeniu.</p> <p>Ustalone w projekcie planu nieprzekraczalne wysokości budynków odpowiadają wysokościami istniejących budynków kulturowych, oraz są gwarancją, że nowa zabudowa nie będzie dominowała w układzie przestrzennym dzielnicy.</p>
6	6	16.04.2021	<p>Wnosi o ustalenie dla działki 4046/17 terenów usług turystycznych o symbolu UT.</p> <p>Działka zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Wczasowej oraz ulicy Równica, przez co dopuszczenie usług turystycznych na przedmiotowej działce uzupełniłoby zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ul. Wczasowej pomiędzy ul. Równica a ul. Stromą. Ponadto dopuszczenie na działce 4046/17 zabudowy w ramach jednostki UT nie wpłynie negatywnie na osie widokowe dzielnicy, a nawet poprzez ustanowienie na części działki 4086/79 jednostki o symbolu 7KDP pozwoliłoby na wyeksponowanie ewentualnego obiektu cechującego się obszernym widokiem, co bezpośrednio nawiązywałoby do pierwotnych założeń urbanistycznych dzielnicy.</p>	4046/17	28ZL - teren lasu			<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Pozostawiono leśne przeznaczenie działki 4046/17, jako uzupełnienie kompleksu leśnego istniejącego przy skrzyżowaniu ulicy Wczasowej i Równica.</p> <p>Przeznaczenie działki dla zabudowy naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, według których działka 4046/17 znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "ZL" - obszarów lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej, na którym ustalono wyłącznie możliwość zachowania istniejących budynków i ich modernizacji.</p>

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz parkingów oznaczonych w planie symbolami KDD, KPR i KDP. Projekt planu wyznacza nowe tereny pod w/w inwestycje, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny pod budowę ujęć wód oraz wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z budową i zagospodarowaniem miejskich parków i skwerów, ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny pod ich realizację (tereny o symbolach ZP).
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
  - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
  - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in.:
  - 1) środków budżetu gminy;
  - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
  - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2021 r.

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