

z dnia 22 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA USTRONŃ**

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/386/2021 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

**Rada Miasta Ustroń**

**stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń", przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.**

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I**

**Rozdział 1.****Przepisy ogólne**

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

**§ 2.** Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1**– rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.

**§ 3.** Na rysunku planu, o którym mowa **§ 2 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenów według symboli ustalonych w **§ 4 ust. 1**,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) obiekt zabytkowy.

§ 4. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole literowe:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **UMN** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 3) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 2) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

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

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

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

2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

3. Obszar planu położony jest w granicach strefy uzdrowiskowej "C".

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

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

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

- 1) nakaz zachowania oryginalnej bryły budynku;

- 2) nakaz zachowania charakteru oryginalnych detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachowych oraz kształtów dachów;
- 3) dopuszczenie wymiany stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej (historycznej) formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach.

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

#### 1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się teren komunikacyjny oznaczony symbolem: **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) modernizacja układu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg;
- 3) dla terenów **1U**, **1UMN** ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obiektów handlowych 1 miejsce parkingowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla biur i urzędów 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - d) dla gastronomii 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc,
  - e) dla hoteli, pensjonatów oraz innych obiektów noclegowych 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc w hotelach, pensjonatach oraz innych obiektach noclegowych,
  - f) dla pozostałych usług 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach;
- 4) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

#### 2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu **1U**: obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej **1KDG** poprzez istniejące dojazdy;
- 2) dla terenu **1UMN**: obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej **1KDG** poprzez istniejące dojazdy w terenie **1U** lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy zlokalizowane poza granicą opracowania planu.

#### 3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć wód;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowej,
  - b) za pomocą indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: za pomocą indywidualnych rozwiązań;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
  - a) do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
  - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;
- 8) obsługę w zakresie telekomunikacji;

- a) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
- b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

1) dla terenu **U**:

- a) minimalne powierzchnie działek: 1 200 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek: 20 m;

2) dla terenu **UMN**:

- a) minimalne powierzchnie działek: 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

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

**§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
W obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) podstawowym: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalnym:
  - a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
  - b) miejsca postojowe,
  - c) ciągi piesze,
  - d) drogi rowerowe,
  - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 200 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMN** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

- 2) dopuszczalnym:
- a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
  - b) miejsca postojowe,
  - c) ciągi piesze,
  - d) drogi rowerowe,
  - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy głównej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszczalnym:
  - a) ciągi piesze,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) zieleń urządzone,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Stawki procentowe**

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

#### **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

**§ 17.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

RADCA PRAWNY  
  
Maria Sikora  
Kt - B - 511

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Ustronia  
 z dnia ..... 2023 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU USTRONIA  
 W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULICY CIESZYŃSKIEJ Z KATOWICKĄ - ETAP I  
 SKALA 1:1000**



**LEGENDA**

Oznaczenia będące ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Teren zabudowy usługowej
- Teren zabudowy usługowo-mieszaniowej
- Teren drogi publicznej klasy głównej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekt zabytkowy

Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

Obszar planu położony jest w granicach strefy uzdrowiskowej "C".

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRONIA  
 SKALA 1:10000**

- Granica obszaru objętego planem
- TERENY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH I DRÓG WIG KLAS OZNACZONYCH NA RYSUNKU STUDIUM NR 5
- M1 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- UD - OBSZARY ZESPÓŁÓW I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH W JEDNOSTKACH OSADNICZYCH
- AG - OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARZYCH
- R1 - OBSZARY ROLNE Z ZABUDOWĄ
- R2 - OBSZARY ROLNE, NA KTÓRYCH MOŻLIWA JEST LOKALIZACJA GOSPODARSTW ROLNYCH O POWIERZCHNI WIEKSZEJ NIŻ ŚREDNIA POWIERZCHNIA GOSPODARSTWA ROLNEGO W MIEŚCIE
- ZL - OBSZARY LASÓW ZADRZEWIEN POZA OBSZAREM STREFY "A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
- WP - OBSZAR DOLIN POTOKÓW I CIEKÓW WODNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Ustroń stwierdza – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2023 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Ustroń, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap I przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ustroń

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ustroń

z dnia .....

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

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXVII/386/2021 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką.

Obszar objęty planem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Ustroń posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, zmienione uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków złożonych przez inwestorów i właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym planem.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach: AG - obszary aktywności gospodarczej. W studium ustalono również klasę drogi przebiegającej przez obszar objęty planem (ul. Cieszyńska - klasa KDG).

Po podjęciu przez Radę Miasta Ustroń uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W projekcie planu ustalono:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenu 1U: 2,0 - uwzględnia maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w Studium;
- b) dla terenu 1UMN: 1,0 - uwzględnia maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w Studium;

2. maksymalną wysokość budynków:

- a) dla terenu 1U: 15 m - uwzględnia maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w Studium;
- b) dla terenu 1UMN: 12 m - uwzględnia maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w Studium;

3. maksymalną powierzchnię zabudowy:

- a) dla terenu 1U: 40% powierzchni działki budowlanej - studium nie ustala;
- b) dla terenu 1UMN: 40% powierzchni działki budowlanej - studium nie ustala;

4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla terenu 1U: 45% powierzchni działki budowlanej;

b) dla terenu 1UMN: 45% powierzchni działki budowlanej.

Ze względu na położenie planu w strefie uzdrowiskowej "C" i konieczność zbilansowania powierzchni biologicznie czynnej w ramach całej strefy, ustalono większe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej niż te podane w studium.

W planie ustalono maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu 19,5 m, za wyjątkiem terenu 1UMN, dla którego ustalono 15 m, co uwzględnia maksymalną wysokość ustaloną w Studium (pkt UO4.3) z zastosowaną tolerancją 30% wartości (pkt UO1).

Uwzględniono również wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Uwzględniono położenie obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz w granicach strefy uzdrowiskowej "C".

Dla całego obszaru opracowania ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pozostawiając wyjątki w w/w ograniczeniach. Ustalono konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża oraz tereny górnicze, nie występują również obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W obszarze objętym planem występuje obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny przy ul. Cieszyńskiej 41), dla którego ustalono zasady postępowania przy remoncie i modernizacji budynku.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych. Ustalono konieczność zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

W projekcie planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł. W zakresie odprowadzenia ścieków ustalono odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych osadników bezodpływowych lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, jako rozwiązania alternatywne. Rozwiązania alternatywne w zakresie odprowadzenia ścieków są podyktowane interpretacją przepisów w tej materii. Zasady podłączania do sieci kanalizacyjnej regulują przepisy odrębne. Ustalono zasilanie w energię elektryczną poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN. Zaopatrzenie w gaz ustalono poprzez sieć gazową lub z indywidualnych źródeł. W zakresie ogrzewania budynków ustalono ogrzewanie w oparciu o indywidualne rozwiązania.

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią. W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów oraz funkcje zwiększające atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Proponowane w planie wskaźniki zabudowy uwzględniają również zasadę zrównoważonego rozwoju.

Ponadto funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności oraz uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podzielona na dwa etapy. Etapowanie nastąpiło wskutek negatywnego uzgodnienia projektu planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, z powodu braku możliwości obsługi komunikacyjnej terenów włączonych do etapu II sporządzenia planu miejscowego.