

Projekt OR.0006.372.2026

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONŃ

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - 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 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i 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 XLI/602/2022 Rady Miasta UstronŃ z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły,

RADA MIASTA USTRONŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - etap 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta UstronŃ”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta UstronŃ z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta UstronŃ z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły - etap 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Część graficzna planu” 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 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Ustroń.
3. W części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła”;
 - 2) granice Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;
 - 3) granice obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski” (PL.11240005);
 - 4) granice Parku Krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”;
 - 5) granice krajobrazu priorytetowego:
 - a) „Ustroń” (kod krajobrazu: 24-513.45-012),
 - b) „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001);
 - 6) granice strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
 - 7) granice strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
 - 8) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” (ID Midas 7940);
 - 9) granice obszaru górniczego „Ustroń I”;
 - 10) granice terenu górniczego „Ustroń I”;
 - 11) tereny osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych;
 - 12) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
 - 13) granice strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej Ustroń-Zawodzie wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 14) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.
4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego”.
5. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu stanowią elementy informacyjne planu.
6. Zastosowane w części graficznej planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe - kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;
 - 2) oznaczenia literowe - symbole klas przeznaczenia terenów w zależności od ich występowania na danym terenie, jako przeznaczenia tylko dla jednej klasy lub jako przeznaczenie z wykorzystaniem dwóch klas.
7. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 164,1 ha i jest pierwszym etapem planu miejscowego, którego granice określono w uchwale Nr XLII/602/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 22 września 2022 r.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 3) dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone w części graficznej planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię w części graficznej planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;

- 6) 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, loggie, wykusze, balkony, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
 - 7) 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.
2. Następujące zastosowane w uchwale pojęcia zdefiniowane są w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i należy je rozumieć zgodnie z przepisami tej ustawy:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) wysokość zabudowy;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy;
 - 5) powierzchnia kondygnacji;
 - 6) kondygnacja nadziemna;
 - 7) udział powierzchni zabudowy.
3. Następujące zastosowane w uchwale lub w jej uzasadnieniu pojęcia są zdefiniowane lub zastosowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z przepisami tych ustaw:
- 1) usługi turystyczne - zgodnie z art. 4 pkt 1, pkt 2 i pkt 8 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych;
 - 2) 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;
 - 3) pensjonaty - jako obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;
 - 4) kempingi (campingi) - 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 nocleg w domkach turystycznych lub innych obiektach stałych.

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawarte w niniejszej uchwale odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość ich przebudowy oraz odbudowy obiektów i budynków istniejących przy nieprzekraczaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.
3. Brak w planie zapisów dotyczących niektórych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich ustalenia z uwagi na występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania lub, że nie występują w obszarze objętym planem, a w szczególności ustalenia:
 - 1) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) przepisy ogólne § 1 - § 4;
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 7;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu - § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - § 9 i § 10;
- 7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - § 11 do § 32;
- 8) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 33;
- 9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości - § 34;
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 35 i § 36;
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat - § 37;
- 12) ustalenia końcowe - § 38 i § 39.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **MNW-ZN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej;
- 6) **MN-UT** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 7) **U** - teren usług;
- 8) **UL** - teren usług rzemieślniczych;
- 9) **UT** - teren usług turystyki;
- 10) **UT-RZM** - teren usług turystyki lub zabudowy zagrodowej;
- 11) **U'T-ZP** - teren usług turystyki lub zieleni urządzonej;
- 12) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 13) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 14) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 15) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 16) **KPP** - teren komunikacji pieszej;
- 17) **KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 18) **IGS** - teren stacji gazowej;
- 19) **IWP** - teren pompowni wody;

- 20) **IKP** - teren pompowni ścieków;
 - 21) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 22) **RNL** - teren łąk i pastwisk;
 - 23) **RN-WS** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 24) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 25) **L** - teren lasu;
 - 26) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
 - 27) **ZP** - teren zieleni urządzonej.
2. Klasy łączone przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1 mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.
3. Ustala się dla terenów wyznaczonych planem dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonym przeznaczeniu, w szczególności:
- 1) miejsca do parkowania;
 - 2) miejsca do parkowania rowerów;
 - 3) dojazdy;
 - 4) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych i rowerów;
 - 5) sieci uzbrojenia terenu;
 - 6) obiekty małej architektury i altany;
 - 7) urządzenia sportowo-rekreacyjne i urządzenia turystyczne;
 - 8) zieleń urządzona wysoka i niska.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) stosowanie kolorystyki elewacji budynków, za wyjątkiem budynków wymienionych w § 9 ust. 1 odpowiadającej barwom opisanym zgodnie z systemem NCS, o odcieniach posiadających do 20 % dmieszki czerni oraz nieprzekraczającej 20 % chromatyczności barwy, przy czym ustalenie to nie dotyczy zastosowania na elewacji materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych takich jak niebarwione szkła, drewna, betonu, kamienia naturalnego, ceramiki;
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o gabarytach nie odpowiadających charakterowi i formie zabudowy istniejących, których szerokość elewacji frontowej jest większa niż 40,0 m;
 - 3) w przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
 - a) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów:
- 1) zachowanie geometrii dachów budynków wymienionych w § 9 ust. 1;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 4 na terenach o symbolach **MN**, **MINW**, **1MINW-ZN**, **MINW-U**, **MW**, **MN-UT**, **1UT**, **UT-RZM** stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynków mieszkalnych nie przekraczającą 30 % powierzchni zabudowy budynku, oraz z dopuszczeniem dachów płaskich nad budynkami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;

- 3) na terenach o symbolach U i IUL stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich nad budynkami których wysokość nie będzie przekraczała 5,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków z dachami zielonymi umożliwiającymi naturalną wegetację zieleni, za wyjątkiem budynków wymienionych w § 9 ust. 1;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie na terenach o symbolach IIGS, IIKP i IIWP oraz w przypadku zastosowania pokrycia dachu powierzchnią zapowinającą naturalną wegetację roślin;
- 6) zabrania się stosowania dachów wklęsłych, pilastych i kopulastych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) nakazuje się:

- a) stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizacji zabudowy pogarszających znacząco jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, takie jak hałas, wibracja, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, składowanie, gromadzenie lub przetwarzanie odpadów,
- c) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) wycięcia drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu,
- e) prowadzenia robót melioracyjnych powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- f) lokalizacji biogazowni rolniczych,
- g) zasypywania i zaruwania istniejących cieków, oraz regulacji ich koryt za wyjątkiem skrzyżowania cieków z projektowanymi drogami;

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

- a) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
- b) sieci kanalizacyjnej o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
- c) budowie przeciwpowodziowej,
- d) parkingi podziemne.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie krajobrazu tworzonego przez budynki zlokalizowane na obszarze objętym planem charakteryzujące się nieprzekraczaniem wysokości 3 kondygnacji wraz z poddaszem, oraz geometrią dachów spadzistych poprzez generalne zachowanie tej formy architektonicznej w nowych budynkach;
- 2) gabaryty nowych budynków nie mogą dominować w zabudowie istniejącej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Wskazuje się następujące budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków położone na obszarze objętym planem i oznaczone w części graficznej planu:

- 1) dom wczasowy przy ul. Belwederskiej nr 4;
- 2) budynki mieszkalne przy ul. Kuźniczej nr 17 i 30;
- 3) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Leczniczej nr 6;
- 4) budynki mieszkalne przy ul. Szpitalnej nr 52, 60 i 90;
- 5) stodoła przy ul. Szpitalnej nr 60;
- 6) budynki mieszkalne przy ul. Źródlanej nr 2, 26 i 127;
- 7) budynek mieszkalny przy ul. Grażyńskiego nr 31;
- 8) ujęcia wodne tzw. „Źródełko Żelaziste” i „Źródło Karola”.

2. W części graficznej planu wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej Ustroń - Zawodzie w rejonie ulic: Sanatoryjnej, Szpitalnej i Zdrojowej w Ustroniu wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego.

3. Obszar i obiekty znajdujące się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionej w ust. 2 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków, zapisanych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony budynków wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 do pkt 7:

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

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy budynków,
- b) stosowania okładzin zewnętrznych z wyłączeniem okładzin drewnianych i drewnopodobnych nawiązujących do okładzin na budynkach wymienionych w § 9 ust. 1,
- c) lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zamontowanych na budynkach,
- d) lokalizacji instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;

3) dopuszcza się:

- a) przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych pod warunkiem, że działania w tym zakresie nie uszczuplą ich wartości artystycznej i architektonicznej,
- b) wymianę stolarki okiennej, pod warunkiem zachowania jej formy,
- c) remont elewacji budynków, pod warunkiem każdorazowego odtworzenia oryginalnego wyglądu elewacji w zakresie koloru i faktury materiału elewacyjnego.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1MN do 79MN, dla których:

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

2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:

a) dopuszcza się:

- zachowanie istniejących pensjonatów i innych obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy,
- lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakazuje się:

- lokalizacji nowych pensjonatów,
- nowych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenach o symbolach **11MN, 44MN, 45MN, 77MN, 78MN** - 50 %,
- b) na terenach o symbolach **1MN**, od **3MN** do **10MN**, od **14MN** do **28MN**, od **35MN** do **37MN**, od **47MN** do **56MN**, **60MN**, **61MN**, **63MN**, od **65MN** do **68MN**, **74MN** i **75MN** - 40 %,
- c) na pozostałych terenach - 30 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i usługowe - 11,5 m,
- b) pozostałe budynki:
 - z dachem spadzistym - 6,0 m,
 - z dachem płaskim - 4,5 m,
- c) budowle - 6,0 m;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;

6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:

- a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsca na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1MNW** do **36MNW**, dla których:

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

2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:

a) dopuszcza się:

- lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość tworzenia wspólnych działek budowlanych z terenami o symbolach **MN** pod warunkiem, że na tych działkach budowlanych stosowane będą parametry i wskaźniki ustalone w planie dla terenów o symbolach **MNW**,

b) zakazuje się lokalizacji pensjonatów.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenach o symbolach od **1MNW** do **10MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **21MNW**, **23MNW**, **24MNW**, **29MNW**, **32MNW** i **36MNW** - 50 %,
- b) na pozostałych terenach - 40 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne - 11,5 m,
- b) pozostałe budynki:
 - z dachem spadzistym - 6,0 m,
 - z dachem płaskim - 4,5 m,
- c) budowle - 6,0 m;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach 1MNW, 6MNW, od 8MNW do 10MNW, 18MNW, 21MNW i 22MNW - 0,2,
 - b) na terenach o symbolach od 2MNW do 5MNW, 7MNW, 23MNW, 24MNW, 29MNW, 32MNW - 0,25,
 - c) na pozostałych terenach - 0,3;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1MNW-U do 3MNW-U, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) w ramach klas przeznaczeń określonych w pkt 1:
 - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zabrania się lokalizacji usług turystyki, usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) z zastrzeżeniem ograniczenia ilości miejsc postojowych na parkingach naziemnych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

§ 14. 1. Wyznacza się teren o symbolu 1MNW-ZN, dla którego:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni naturalnej;
 - 2) w ramach klasy przeznaczenia określonej w pkt 1:
 - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji pensjonatów.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - 11,5 m,
 - b) pozostałe budynki:
 - z dachem spadzistym - 6,0 m,
 - z dachem płaskim - 4,5 m,
 - budowle - 6,0 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1MW** do **6MW**, dla których ustala się klasę przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. W ramach klasy przeznaczenia określonej w ust. 1:
 - a) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - pensjonatów,
 - nowych budynków w zabudowie szeregowej.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu o symbolu **4MW** - 50 %,
 - b) dla terenu o symbolu **6MW** - 40 %,
 - c) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów o symbolach **4MW** i **6MW** - 11,5 m,
 - b) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 12,5 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu **4MW** - 0,3,
 - b) dla terenu o symbolu **6MW** - 0,4,
 - c) dla pozostałych terenów o symbolach **MW** - 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1MN-UT do 18MN-UT, dla których ustala się klasy przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;

2. W ramach klas przeznaczeń określonych w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) wolnostojących budynków usług turystyki,

b) pensjonatów,

c) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) lokali usługowych związanych z usługami handlu, usługami rzemieślniczymi, usługami gastronomii oraz usługami biurowymi i administracji w budynkach usług turystyki, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie większa niż 30 % powierzchni całkowitej budynku;

2) zakazuje się lokalizacji pensjonatów i nowych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne, usług turystyki i pensjonaty - 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 12,5 m,

b) pozostałe budynki:

- z dachem spadzistym - 5,5 m,

- z dachem płaskim 3,0 m,

c) budowle - 6,0 m;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) na terenach o symbolach 3MN-UT, 4MN-UT, 10MN-UT, 11MN-UT, 16MN-UT i 17MN-UT - 0,6,

b) na pozostałych terenach - 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w celu powiększenia działki sąsiedniej, wydzielenia dojazdów oraz wydzielenia działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1U do 3U, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług;

2) wyklucza się przeznaczenie terenów dla usług turystyki, usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;

2) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
- 6) z zastrzeżeniem ograniczenia ilości miejsc postojowych na parkingach naziemnych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1UL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług rzemieślniczych;
 - 2) dopuszcza się możliwość zachowania, rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów;
 - 3) zabrania się lokalizacji nowych budynków w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki - 12,5 m,
 - b) budowle - 12,0 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

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

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren usług turystyki;
 - 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań, pod warunkiem, że nie będą obejmowały powierzchni większej niż 30 % obiektu usługowego.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe - 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem i nie więcej niż 12,5 m,
 - b) pozostałe budynki:
 - z dachem spadzistym - 7,5 m,
 - z dachem płaskim 5,0 m,
 - c) budowle - 9,0 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania - 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1UT-RZM** do **5UT-RZM**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren usług turystyki lub zabudowy zagrodowej;

- 2) w ramach klas przeznaczeń określonych w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków jednorodzinnych w ramach rodzinnego gospodarstwa rolnego,
 - b) budynków sportowo-rekreacyjnych w ramach zabudowy agroturystycznej;
- 3) zabrania się prowadzenia działalności, których uciążliwość wykracza poza granice terenu o symbolu **UT-RZM**, na którym te działalności są zlokalizowane.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne:
 - z dachem spadzistym - 12,5 m,
 - z dachem płaskim 6,0 m,
 - b) budowle związane z produkcją rolną - 12,0 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkaniec w zabudowie zagrodowej,
 - b) 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - c) 1 miejsce na każdy lokal w ramach zabudowy agroturystycznej.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1UT-ZP** do **3UT-ZP**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren usług turystyki lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących położenia tych budynków w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) zabrania się lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość zachowania istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oraz możliwość zwiększania powierzchni zieleni urządzonej.

§ 22. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KDZ** do **5KDZ**, od **1KDL**, **2KDL** i od **1KDD** do **25KDD**, dla których:

1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej publicznej, a w szczególności:

- a) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- b) **KDL** - teren drogi lokalnej,
- c) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

2) ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- a) droga o symbolu **1KDZ** - od 9,0 m do 18,9 m,
- b) droga o symbolu **2KDZ** - od 7,2 m do 10,2 m (w granicy opracowania planu),
- c) droga o symbolu **3KDZ** - od 15,0 m do 21,3 m,
- d) droga o symbolu **4KDZ** - od 13,2 m do 20,0 m,
- e) droga o symbolu **5KDZ** - od 10,7 m do 21,5 m (w granicy opracowania planu),

- f) droga o symbolu **1KDL** - od 12,8 m do 13,4 m,
- g) droga o symbolu **2KDL** - od 11,0 m do 21,7 m (w granicy opracowania planu),
- h) drogi o symbolach od **1KDD** do **25KDD** - od 5,0 m do 15,3 m.

§ 23. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KR** do **21KR**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokości terenów w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 11,6 m.

§ 24. Wyznacza się tereny o symbolach od **1KPP** do **6KPP**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszej;
- 2) ustala się szerokości terenów w liniach rozgraniczających od 2,6 m do 6,1 m (w granicy opracowania planu).

§ 25. Wyznacza się teren o symbolu **1KP**, dla którego ustala się klasę przeznaczenia - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1IGS**, **1IWP** i **1IKP**, dla których ustala się klasę przeznaczenia:

- 1) teren o symbolu **1IGS** - teren stacji gazowej;
 - 2) teren o symbolu **1IWP** - teren pompowni wody;
 - 3) teren o symbolu **1IKP** - teren pompowni ścieków.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1RNR** do **9RNR** i oraz **1RNL** i **2RNL**, dla których ustala się klasę przeznaczenia:

- 1) tereny o symbolach od **1RNR** do **9RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw,
- 2) tereny o symbolach **1RNL** i **2RNL** - teren łąk i pastwisk;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zabrania się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 28. Wyznacza się tereny o symbolach od **1RN-WS** do **3RN-WS**, dla których:

- 1) ustala się klasy przeznaczenia - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zabrania się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

§ 29. Wyznacza się tereny o symbolach od **1WS** do **6WS**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zabrania się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

§ 30. Wyznacza się tereny o symbolach od **1L** do **30L** oraz od **33L** do **40L**, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren lasu;

- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych w ramach dróg dojazdowych do gruntów leśnych i dojazdów do nieruchomości istniejących przy tych drogach;
- 3) na terenach o symbolach 5L, 9L, 11L, 13L, 15L, 19L, 21L, 22L i 28L nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 4) na terenach o symbolach 9L i 33L nakazuje się zachowanie źródeł wody mineralnej.

§ 31. Wyznacza się tereny o symbolach od 1ZN do 17ZN, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni naturalnej;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 3) dopuszcza się retencję wód;
- 4) na terenach o symbolach od 1ZN do 14ZN i 17ZN dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) na terenach o symbolach 15ZN i 16ZN nakazuje się zachowanie siedlisk górskich łąk konietlicowych i zabrania się ich zaorywania i wprowadzania upraw polowych, rolnych, sadowniczych i ogrodniczych.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od 1ZP do 9ZP, dla których:

- 1) ustala się klasę przeznaczenia - teren zieleni urządzonej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń parkowych i rekreacyjnych oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 %;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki - w związku z ust. 1 pkt 3 nie ustala się,
 - b) budowle - 6,0 m.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 33. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone w części graficznej planu tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła” oraz w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”;
- 2) tereny położone w obszarze Natura 2000 „Beskid Śląski”;
- 3) tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny;
- 4) tereny położone w granicach krajobrazu priorytetowego:
 - a) „Ustroń” (kod krajobrazu: 24-513.45-012),
 - b) „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001);
- 5) tereny położone w granicach złoza wód leczniczych „Ustroń” (ID Midas 7940);
- 6) tereny położone w granicach obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;
- 7) tereny położone w granicach strefy „B” i strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 8) tereny położone w granicach strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;

- 9) tereny położone w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 10) tereny położone w granicach osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych.
2. W związku z występowaniem terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące sposoby ich zagospodarowania i ochrony:
- 1) w zagospodarowaniu terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 należy uwzględnić konieczność ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
 - 2) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski”;
 - 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny;
 - 4) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - 5) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5 i pkt 6 nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących Prawa geologicznego i górniczego, oraz uwzględnienie możliwości zagospodarowania terenów ustalonych w planie;
 - 6) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7 obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 i ust. 3 Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
 - 7) na terenach położonych w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 pkt 8 ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 8) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 9 obowiązują przepisy szczególne dotyczące zagrożeń powodziowych, w tym zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - 9) w granicach osuwisk aktywnych ciągle i nieaktywnych wymienionych w ust. 1 pkt 10 ustala się:
 - a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - c) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych umożliwiając ich spływ poza zagrożony obszar i teren,
 - d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt,
 - e) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub studnią chłonną,
 - f) lokalizacja zabudowy podlega ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich,
 - g) nakaz uwzględniania występujących skomplikowanych warunków gruntowych.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad
oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach o symbolach MN, MNW, 1MNW-ZN, MW i 1UL - 1000,0 m²,

- b) na terenach o symbolach MN-UT, MNW-U i IUT - 2000,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a - 20,0 m,
 - b) na terenach o symbolach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b - 40,0 m,
 - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej drogi należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

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

§ 35. Dla systemu komunikacji ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach 1KDZ, 2KDZ, 4KDZ i 5KDZ,
 - b) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących dróg do parametrów klas ustalonych w planie,
 - c) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m;
- 2) w zakresie parkowania samochodów:
 - a) konieczność zapewnienia w ramach parkingów miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,
 - 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc,
 - b) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej możliwość realizacji dróg i ścieżek rowerowych na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów o symbolach L;
- 4) w zakresie komunikacji pieszej możliwość realizacji urządzeń związanych z ruchem pieszym na terenach o symbolach od 1KPP do 6KPP oraz na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy i komunikacji drogowej.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez:
 - a) regulację przepływów i strefowanie ciśnienia w sieci,
 - b) budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom, za wyjątkiem terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - c) przebudowę istniejącej sieci;
- 2) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych winien być realizowany zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą techniczną, należy istniejącą sieć przenieść zachowując jej tranzytową funkcję;

- 4) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć i sieci obsługujących miasto;
 - 2) zapewnienie przepływów i strefowania ciśnienia wody poprzez powiązanie sieci ze zbiornikami wody, w tym ze zbiornikiem położonym na terenie o symbolu **IIWP**;
 - 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się pobór wody ze studni;
 - 5) w części graficznej planu wskazano informacyjnie granice proponowanej w dokumentacji hydrogeologicznej z 2016 r. strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla otworów od S-1 do S-2 zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię położoną poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 9 do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ich w szczelnych zbiornikach z okresowym ich opróżnianiem i wywozem zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odprowadzenie wykorzystanych wód leczniczych i włączanie ich do górotworu zgodnie z wydaną koncesją na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem **IIKP**.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach osuwisk i zagrożonych ruchami masowymi ziemi do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej lub do wód,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej, do kanalizacji ogólnospławnej do ziemi lub do wód,
 - c) wody z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, których parametry przekraczają normy zawarte w przepisach odrębnych winny być podczyszczone przed zrzutem do odbiornika,
 - d) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 9 zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się:
 - a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

- b) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu,
 - c) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi i wywozu;
- 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem 11GS;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę istniejącego i zmianę trasy gazociągu wysokiego ciśnienia pokazaną informacyjnie w części graficznej planu,
 - b) lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
 - 3) w części graficznej planu wskazano informacyjnie przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN200 2,5MPa relacji Świętoszówka - Skoczów.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
- 1) z lokalnych ciepłowni poprzez sieć ciepłowniczą;
 - 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę nowych stacji lub wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy,
 - b) wytwarzanie energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami wynikającymi z ustaleń planu.
9. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł będących mikroinstalacjami dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów o symbolach **L, ZN, WS, RN-WS, RNR i RNL** oraz za wyjątkiem budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wymienionych w § 9 ust. 1.
10. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, które nie są mikroinstalacjami:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) na budynkach, z wyłączeniem budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wymienionych w § 9 ust. 1,
 - b) niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł na terenach o symbolach **MN, MNW, MNW-U, MN-UT, U, 1UT, UT-RZM**, o mocy zainstalowanej elektrycznej:
 - do 150,0 kW na gruntach rolnych klasy IV,
 - do 1000,0 kW na gruntach innych niż wymienione w pkt 1 lit. b tiret pierwsze i pkt 2 lit. a;
 - 2) zakazuje się lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii na:
 - a) gruntach rolnych klasy I-III ,
 - b) terenach oznaczonych symbolami **L, ZN, WS, RNR i RNL**;
 - 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji instalacji wytwarzających energię z energii wiatru,
- b) lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy, w tym biogazowni rolniczych.

11. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się możliwość dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, Internet, telewizja kablowa.

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych
służących do określenia opłat**

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

Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

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

Racjonalista Prawny
Aleksandra Żelna-Lewandowska
KT 4205