

Uchwała Nr XXXVII/318/97  
Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń

z dnia 27 czerwca 1997 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych (wg. planu ogólnego Ustronia) w jednostce F63 R między ulicami Baranową i Pod Grapą, opracowanego w trybie zmiany planu.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy o samorządzie terytorialnym z dn. 8 marca 1990 r. (Dz.U. nr 16 poz. 95) z późniejszymi zmianami i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz.U. nr 89 poz. 415), na wniosek Zarządu Miasta Rada Miejska Uzdrowiska Ustroń uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych (wg. planu ogólnego Ustronia) w jednostce F63 R między ulicami Baranową i Pod Grapą, opracowanego w trybie zmiany planu i przyjmuje następujące ustalenia planu (zawarte w siedmiu poniżej wyszczególnionych rozdziałach), jako przepis gminny:

- I.-Przepisy wstępne,
- II.-Ustalenia dotyczące rysunku planu.
- III.-Przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- IV. -Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
- V. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- VI. Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.
- VII. Przepisy przejściowe i końcowe.

Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do Uchwały Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń.

Rozdział I.  
Przepisy wstępne

1.1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych (wg. planu ogólnego Ustronia) w jednostce F63 R między ulicami Baranową i Pod Grapą, opracowanego w trybie zmiany planu, (zwanego dalej planem), ustalają zakres możliwości przekształceń terenów i ich struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wyraża się on ustaleniami tekstowymi i rysunkiem planu, które określają zakazy, nakazy a także zalecenia i dopuszczalne możliwości zagospodarowania terenu pod kątem celów mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych a także z uwzględnieniem innych potrzeb miasta np.: w zakresie lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych (między innymi projektowanych układów komunikacyjnych) oraz wymogów kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przewidują, że przekształcenia te będą się odbywać przy założeniu ekorozwoju jako podstawy formułowania warunków zabudowy i zag. terenu. Opracowano je z uwzględnieniem prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko naturalne.

1.2. Rozwiązania planu, o których mowa w pkt. 1. są regulowane ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały i jej załącznikiem - rysunkiem planu.

1.3. Wszystko czego plan nie ustala jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami prawa i wymogami normatywnymi.

1.4. Ustawa powołana w Uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 415).

1.5. W ustaleniach tekstowych planu zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

a) "zakaz" lub "nakaz" a także "należy" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości.

b) "zaleca się" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.

c) "możliwość" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi doraźnymi potrzebami miasta itp. np.: "tymczasowo dopuszcza się możliwość...".

e) "min" i "max" oznaczają konieczność respektowania wartości nieprzekraczalnych z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości.

Parametry podane bez wyżej wymienionych określeń należy traktować jako obowiązujące lub optymalne, zależnie od użytych w tekście sformułowań.

1.6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na podkładzie geodezyjnym nie jest treścią ustaleń planu lecz informacją o tym stanie.

1.7. W planie nie zmienia się istniejącego stanu własności, stanu użytkowania i zagospodarowania terenów oraz istniejącej zabudowy. W zakresie funkcji regulacyjnej planu, ustala się w nim działania powodujące zmianę stanu istniejącego w zakresie wyrażonym Uchwałą Rady Miejskiej w Ustroniu Nr XVIII/131/95 z dn. 27 października 1995. określając:

a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,

1.8. W odniesieniu do terenów i obiektów, których sposób zagospodarowania i użytkowania jest przedmiotem postępowania administracyjnego będą obowiązywać odpowiednie decyzje lub wyroki właściwych sądów. Jeśli rozstrzygnięcia te będą skutkować koniecznością zmiany ustaleń planu to jej dokonanie nastąpi na zasadach określonych ustawą.

## Rozdział II.

### Ustalenia dotyczące rysunku planu.

2.1. Rysunek planu opracowany w skali 1 : 1 000, jest integralną częścią planu, obowiązuje zgodnie z tzw. legendą rysunku planu i w zakresie określonym Uchwałą Rady Miejskiej, której treścią są ustalenia planu miejscowego.

2.2. Legenda rysunku planu stanowi informację o oznaczeniach, które mają charakter obowiązujący i obejmuje:

a) granice opracowania planu

b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania przy czym wyodrębniono linie rozgraniczające ciągłe (nienaruszalne) od przerywanych, których przebieg może być korygowany zgodnie z zastrzeżeniem punktu 3.3.

- c) Istniejące linie podziału na działki budowlane.
- d) linie zabudowy: -nienaruszalne i  
-określające min. odległość od drogi.
- e) strefy funkcjonalne, które wskazują przeznaczenie terenów.
- f) tereny przeznaczone dla celów publicznych oznaczone "p" -  
(niezależnie od dróg i ulic, które z mocy prawa są terenami publicznymi)
- g) oznaczenia dotyczące sieci uzbrojenia terenu.
- h) ciągi i przepusty ekologiczne
- i) inne oznaczenia uzupełniające

2.3. Granica opracowania planu stanowi równocześnie granicę strefy funkcjonalnej.

### Rozdział III.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

3.1. Przeznaczenie terenów objętych planem tej części Ustronia określają strefy funkcjonalne:

- a) Strefa usługowa (U)  
z możliwością lokalizowania różnych rodzajów obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych nieuciążliwych \*, z następującymi podstrefami w których wskazuje się na priorytet lokalizowania funkcji usługowych o określonym profilu:
  - {UT} - usług turystycznych ukierunkowanych na obsługę ruchu turystycznego (hotele, restauracje itp.),
  - {UH} - usług handlu z priorytetem lokalizacji obiektów handlu.
  - {UR} - usług rekreacyjnych związanych ze zwiększoną rotacją użytkowników (np.obiekty związane z rekreacją ruchową jak tor gokartowy, lodowisko itp.),
  - {UP} - usług związanych z nieuciążliwą produkcją.

Zabudowa w tej strefie podlega następującym ustaleniom\*\*:

- Max. wysokość zabudowy 2 kondygnacje + poddasze użytkowe
- kąt nachylenia dachów 30 do 45 °
- Min. pow. użytkowa usług 35 %
- max pow. zabudowy działki 50 %

-Elewacje w kolorach pastelowych z zastosowaniem detali drewnianych, kamiennych lub ceramicznych.

-Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym.

-Ustala się wymóg zbilansowania 100 % potrzeb parkingowych wynikających odpowiednio z przepisów prawa budowlanego lub z innych przepisów normatywnych ustalających niezbędną ilość parkingów dla danego typu inwestycji z zastrzeżeniem ustaleń pkt.4.7. i 4.8.

-Na całym obszarze strefy obowiązuje zakaz trasowania tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.

b) Strefa mieszkaniowo usługowa (M-U)  
z przewagą zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej lub bliźniaczej z możliwością realizowania programu usługowego na pow. użytkowej max. 50 %. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nieuciążliwych\* usług, zakładów naprawczych (np. samochodowych) i produkcyjnych o liczbie zatrudnionych nie przekraczającej 10 osób. Zabudowa tej strefy podlega następującym ustaleniom:\*\*

- Max. wysokość zabudowy 1,5 kondygnacje + poddasze użytkowe
- kąt nachylenia dachów 30 do 45°
- max pow. usług 50 %
- max pow. zabudowy działki 50 %
- Elewacje w kolorach pastelowych z zastosowaniem detali drewnianych, kamiennych lub ceramicznych.
- Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym.
- Ustala się wymóg zbilansowania 100 % potrzeb parkingowych wynikających odpowiednio z przepisów prawa budowlanego lub z innych przepisów normatywnych ustalających niezbędną ilość parkingów dla danego typu inwestycji z zastrzeżeniem ustaleń pkt.4.7. i 4.8.

c) Strefa zieleni (Z)  
z podstrefami:

-{Z-R} - zieleni rekreacyjna przeznaczona na skwery, urządzenia sportowe, rekreacyjne itp) z możliwością realizacji obiektów usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem strefy i z kierunkiem działalności uzdrowiska (z wyłączeniem tzw. ciągów ekologicznych wyznaczonych w planie). Ustala się następujące ograniczenia w realizowaniu obiektów kubaturowych:\*\*

- Max. wysokość zabudowy 2 kondygnacje + poddasze użytkowe
- kąt nachylenia dachów 30 do 45°
- Pow. użytkowa usług 100%
- max pow. zabudowy działki 10%
- Elewacje w kolorach pastelowych z zastosowaniem detali drewnianych, kamiennych lub ceramicznych.
- Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym.
- Ustalenia wymogów w zakresie parkingów dla samochodów osobowych jak dla strefy usługowej (U-M).
- Na całym obszarze strefy obowiązuje zakaz trasowania tranzytowych sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt. 5.3.d)

-{Z-I} - zieleni izolacyjna stanowiąca pasma zieleni izolujące uciążliwe funkcje lub trasy kołowe i szynowe.

-{Z-L} - tereny lasów

d) Strefa infrastruktury komunalnej (I-K)  
przeznaczona dla urządzeń i obiektów komunikacji drogowej i szynowej i infrastruktury techn. uzbrojenia terenów - zgodnie z ustaleniami rozdz.V. W strefie tej na obszarze Nr 5.IK. przewiduje się budowę stacji benzynowej na terenie prywatnym, realizowanej na zasadach nie podlegającej ustaleniom dotyczącym inwestycji publicznych.

- Na terenach strefy (IK) obowiązuje w zasadzie zakaz zabudowy z wyjątkiem w/w stacji paliw i innych obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej nie kolidujących z funkcją komunikacyjną i z przebiegiem sieci uzbrojenia terenu.

3.2. Na fragmentach terenów przeznaczonych dla różnych stref funkcjonalnych przebiegają tzw. ciągi ekologiczne, których zadaniem jest łączenie terenów o szczególnych wartościach środowiskowo twórczych i umożliwienie zachowania rozwijania i przemieszczania się żyjących w nich gatunków fauny i flory. Obszary te podlegają całkowitemu zakazowi zabudowy i realizowania ogrodzeń uniemożliwiających spełnienie funkcji ciągu. Dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do cieków powierzchniowych po spełnieniu wymogów określonych w aktualnie obowiązujących przepisach dotyczących ochrony środowiska.

- Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie ciągów ekologicznych należy określać ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony wynikającej z potrzeby zachowania lub powiększenia aktywności przyrodniczej tego obszaru.

- W przypadku występowania obszarów ciągów ekologicznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ustalone dla nich wskaźniki intensywności (% zabudowy działki), ulegają obniżeniu odpowiednio do wielkości terenów zajmowanych przez te obiekty i obszary.

- W miejscu skrzyżowania się obszaru strefy infrastruktury komunalnej (IK) z obszarem ciągu ekologicznego, należy zrealizować przepust ekologiczny, którego parametry winny zostać określone każdorazowo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3.3. Wszelkie inwestycje w granicach opracowania planu należy realizować eliminując bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.

3.4. Wszelkie inwestycje realizowane w obszarze opracowania planu uwarunkowane są wymogiem czystości ekologicznej\*\*\* z wyjątkiem stacji benzynowej, która jednak powinna gwarantować zbudowanie obiektu z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań technologicznych, którego uciążliwość dla otoczenia i zagrożenie dla środowiska zredukowane będą do minimum.

-W szczególności dla całego terenu opracowania we wszystkich projektowanych obiektach budowlanych obowiązuje zakaz stosowania takich lokalnych systemów ogrzewania, przy stosowaniu których emisja substancji zanieczyszczających powietrze przekracza dopuszczalne wielkości określone w Zał. Nr 1. grupa "C", rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 12 lutego 1990 r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem. Dotychczas stosowane lokalne systemy ogrzewania przekraczające dopuszczalne normy a uruchomione po 31 grudnia 1994 r. muszą być przeprojektowane i dostosowane do wyżej przytoczonych wymogów. Zaleca się stosowanie systemów grzewczych na gaz ziemny lub elektrycznych.

3.5. Parkingi urządzone w granicach obowiązywania planu w poziomie terenu zaleca się realizować na gruncie utwardzonym z płyt wielootworowych na lekkiej podbudowie piaskowej.

3.6. Linie rozgraniczające, ograniczające obszary stref funkcjonalnych o odmiennym przeznaczeniu - zgodnie z legendą planu, występują jako ciągle tzn. nienaruszalne i przerywane, tzn. takie, które mogą być korygowane w procesie realizacji planu (np. jeżeli przemawia za tym ukształtowanie terenu), jeżeli zostaną spełnione jednocześnie następujące warunki:

- a) korekta obejmie teren o szerokości nie przekraczającej 10 m od linii rozgraniczającej według oznaczenia na rysunku planu,
- b) na dokonanie korekty wyrazi zgodę osoba dysponująca nieruchomością, której korekta dotyczy.
- c) zostaną spełnione pozostałe warunki określone w ustaleniach planu dla strefy funkcjonalnej terenu, którego korekta dotyczy.

\* Pod pojęciem usługi nieuciążliwe należy rozumieć taki rodzaj usług, których uciążliwość jest ograniczona do działki właściciela inwestycji.

\*\* Jeżeli gabaryty budynków nie "poddają się" wymogom zapisanym w odpowiednich ustaleniach np. ze względu na szczególne wymagania ich funkcji, to istnieje możliwość odstępstwa od tych ustaleń na podstawie decyzji komisji Ładu Przestrzennego Rady Gminy podjętej na podstawie bezstronnej opinii opracowanej przez niezależnego architekta - urbanistę.

\*\*\* Pojęcie czystości ekologicznej należy rozumieć jako sposób i użytkowanie przestrzeni zgodnie z przepisami zawartymi w obowiązujących ustawach i rozporządzeniach dot. ochrony przyrody i kształtowania środowiska oraz w prawie budowlanym.

#### Rozdział IV.

Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

4.1. Linie rozgraniczające ciągi i przerywane, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej (IK), zawierają elementy komunikacji samochodowej; (ulice, place, oraz drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi jak przejścia dla pieszych przewidziane w poziomie jezdni, przejścia bezkolizyjne, przepusty ekologiczne itp. oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu. Linie te podlegają ustaleniom pkt. 3.3.

4.2 Drogi i ulice posiadają następujące oznaczenia wg. "Wytycznych Projektowania Ulic", opracowanych w Biurze Planowania Rozwoju Warszawy. Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych, W-wa, 1992 r.:

- GP- ulica gł.ruchu przyspieszonego
- G - ulica gł.obsługująca bezpośrednio otoczenie
- Z - ulica zbiorcza
- L - ulica lokalna
- D - ulica dojazdowa
- PJ- ciąg pieszo jezdny

4.3. Litera (R) przy symbolu klasyfikacji ulicy oznacza, że w liniach rozgraniczających należy zrealizować drogę rowerową w miarę możliwości wydzieloną, lub - jeżeli to niemożliwe - wbudowaną w jezdnię lub w chodnik.

4.4. W projektach technicznych ulic lokalnych i dojazdowych należy przewidzieć możliwie dużą ilość zatok parkingowych zaprojektowanych na gruncie utwardzonym z wykorzystaniem ażurowych, płyt wielootworowych na lekkiej podbudowie piaskowej.

4.5. Jeżeli ciąg ekologiczny przecina teren strefy infrastruktury komunalnej, ustala się nakaz utworzenia przepustu ekologicznego.

4.6. Wymagania odnośnie projektu przepustu, winny być określone każdorazowo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.7. Możliwość zrealizowanie obiektu usługowego o pomniejszonej w stosunku do wymagań normatywnych, liczbie miejsc parkingowych o której mowa w pkt.6.1.a) pociąga za sobą nakaz dokonania przez inwestora odpowiedniej opłaty na rzecz gminy.

4.8. Wysokość opłaty, o której mowa w pkt.4.7. ustala się jako wartość pięciokrotnego rzeczywistego kosztu realizacji tych miejsc parkingowych przez Gminę na terenach infrastruktury komunalnej, ustalaną dorocznie przez Radę Gminy.



## Rozdział V.

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

5.1. Tereny infrastruktury komunalnej (strefa - IK) w planie przeznaczone są dla dróg, ulic parkingów i innych urządzeń służących komunikacji (wg. klasyfikacji zawartej w pkt.(4.2.) oraz dla sieci uzbrojenia terenu wraz z innymi urządzeniami i obiektami służącymi bezpośrednio funkcji uzbrojenia.

5.2. Szerokość pasm infrastruktury komunalnej, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, została ustalona indywidualnie - w oparciu o graniczne przedziały określone w "Wytycznych projektowania ulic" z uwzględnieniem elementów przekroju poprzecznego wynikających z funkcji danego terenu, z istniejącego i projektowanego zadrzewienia oraz z potrzeb rozmieszczenia sieci uzbrojenia zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu pt.: "Odległości między obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi" pod redakcją Eugenii Krzemińskiej-Niemiec - Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa, W-wa, 1994 r.

5.3. Na rysunku planu przedstawiono schematycznie przebiegi projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej(ks) i deszczowej(kD) (wg. oznaczeń z legendy planu) - ze względu na urozmaicone ukształtowanie terenu. Zasady trasowania innych sieci uzbrojenia terenu określają poniższe przepisy:

- a) Wszelkie tranzytowe sieci infrastruktury technicznej przebiegają w strefie (IK) z zastrzeżeniem ustaleń poz. d).
- b) Sieci należy trasować równoległe i w określonym porządku wynikającym z odnośnych przepisów dotyczących odległości ich przebiegu od obiektów budowlanych oraz od innych sieci, przy maksymalnej oszczędności terenu.
- c) W przypadku wymiany istniejących odcinków tranzytowych sieci obowiązują ustalenia jak dla trasowania nowych sieci.
- d) W przypadkach uzasadnionych ukształtowaniem terenu dopuszcza się możliwość trasowania odcinków sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej po terenach innych stref (poza strefą IK) wzdłuż granic własności, nie kolidujących z ustaleniami planu dotyczącymi możliwości zabudowy i za zgodą właściciela terenu.

## Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

6.1. Ustala się, że dla terenów objętych bieżącą zmianą planu w Ustroniu Polanie, nie zachodzi potrzeba określenia procentowej stawki, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w Art.10. ust.3. gdyż w związku z uchwaleniem planu nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w Art.36. ust.3. ustawy.

6.2. Ustalenie powyższe przyjmuje się jako, że:

a) - przedmiotowy plan sporządzony jest zgodnie z ustawą o zag. przestrzennym z dn 7 lipca 1994 r., która dopuszcza możliwość ustalenia takiej stawki.

b) w pozostałych dzielnicach miasta obowiązują plany sporządzone w oparciu o przepisy, które nie przewidywały możliwości ustalenia takiej stawki.

6.3. Ustalenie, o którym mowa w ust.1., uzasadnione w pkt.8.2. oznacza, że nie będą pobierane jednorazowe opłaty, o których mowa w Art.36. ust.3. ustawy.

## Rozdział VII.

### Przepisy przejściowe i końcowe.

7.1. W obszarze opracowania planu tracą moc ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Ustronia (Uchwała Nr XXXI/210/92 Rady Miejskiej Uzdrawiska - Ustron z dn.24 kwietnia 1992 r.) opublikowany w Dz.Urzędowym Województwa Bielskiego Nr 5., poz.28. z dnia 21 maja 1992 r.

7.2. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego i ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ustronia. Informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona także w prasie lokalnej.

7.3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustronia.

7.4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej Uzdrawiska Ustron

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
UZDRAWISKA USTRON

Franciszek Korcz