

RADA MIASTA USTRONŃ

43-450 USTRONŃ, Rynek 1

UCHWAŁA NR L / 492 / 2002

Rady Miasta Ustroń

z dnia 09 października 2002 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar parceli gruntowej oznaczonej nr 371 położonej w Ustroniu Nierodzimiu przy ul. Zabytkowej

Na podstawie :

- art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r.),
- art. 26, art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Ustroń

uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar parceli gruntowej oznaczonej nr 371 położonej w Ustroniu Nierodzimiu przy ul. Zabytkowej

przyjmując ustalenia planu jako przepisy gminne.

Ustalenia zawierają :

Rozdział I Przepisy ogólne.

Rozdział II Ustalenia dotyczące rysunku planu.

Rozdział III Ustalenia ogólne w zakresie ochrony kulturowej i środowiskowej.

Rozdział IV Ustalenia ogólne w zakresie istniejących i projektowanych stref.

Rozdział V Ustalenia w zakresie infrastruktury.

Rozdział VI Ustalenia w ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

Rozdział VII Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.

Rozdział VIII Przepisy końcowe.

Rozdział I
Przepisy ogólne.
§ 1

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do opracowania planu Nr III / 51 / 98 z dnia 30 grudnia 1998 r. oraz Nr XXXVIII / 386 / 2001 z dnia 28 listopada 2001 r. obejmują obszar p.gr. nr 371, położonej w Ustroniu Nierodzimiu przy ul. Zabytkowej.
2. Ustalenia planu dotyczą zmiany przeznaczenia użytkowania części jednostki A 54 R – tereny użytków rolnych z występującą rozproszoną zabudową mieszkalną - obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia, na funkcję usługową.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o ;
 - 1.) **Uchwale** – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroń .
 - 2.) **Obowiązującym planie** - należy przez to rozumieć plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia, zatwierdzony Uchwałą nr XXXI / 210 / 9 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń z dnia 24. 04 1992 r ;
 - 3.) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
 - 4.) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
 - 5.) **Przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi mające zastosowanie.
 - 6.) **Strefie uzdrowiskowej** – należy rozumieć zasady kształtowania czynników środowiskowych dla obszaru Uzdrowiska Ustroń, zawartych w Statucie Uzdrowiska Ustroń, określonego Uchwałą nr XVIII / 90 / 72 z dnia 23 czerwca 1972 r. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach .
 - 7.) **Otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego** – należy rozumieć zasady kształtowania środowiska określone Rozporządzeniem nr 10 / 98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r w sprawie powołania Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
 - 8.) **Strefa uciążliwości** – obszar ograniczonego użytkowania, w którym występuje niekorzystne oddziaływanie i zagrożenia od budowli i urządzeń infrastruktury, podlegający szczególnym warunkom realizacji inwestycji.
 - 9.) **Strefa ochronna** – obszar ograniczonego użytkowania, ze względu na ochronę czynników środowiska naturalnego

10.) „**Uciążliwości oddziaływania**” - należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywołać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza, ziemi, hałasu, wibracji, szkodliwego promieniowania oraz innych niemierzalnych uciążliwości.

2. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają :

- 1.) „**Zakaz**” - oznacza bezwzględny warunek respektowania określeń zawartych w ustaleniach planu.
- 2.) „**Zaleca się**” - oznacza celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych.
- 3.) „**Dopuszcza się**” - oznacza warunek zastosowania odstępstwa od ustalenia podstawowego, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi warunkami ekonomicznymi, technologicznymi czy doraźnymi potrzebami społecznymi, umożliwiającymi zastosowanie alternatywnego rozwiązania w ramach obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 3

1. Wprowadzony ustaleniami planu sposób użytkowania terenu, nie może naruszać ;
 - 1.) Praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi.
 - 2.) Aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - 3.) Wymagań ochrony środowiska.
 - 4.) Innych wymagań, a w szczególności związanych z ochroną zasobów wodnych i geologią.
2. Wszystko czego plan nie ustala oraz nie zakazuje jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami szczególnymi i wymogami normatywnymi.
3. Dla niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 , stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział II **Ustalenia dotyczące rysunku planu.**

§ 4

1. Zawarte na rysunku planu informacje określają ;
 - 1.) Obowiązujące oznaczenia rysunku planu :

- a.) linie rozgraniczające, oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b.) symbol adresowy ustalony odrębnie dla każdej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe i literowe, według zasady:
 - pozycja 1 – numer własny planu - „5”
 - pozycja 2 – symbol dzielnicy – „A” Nierodzim,
 - pozycja 3 – symbol oznaczający rodzaj przeznaczenia tj. :
 - UT** – usługi turystyki,
 - KD** – komunikacja drogowa – ulica dojazdowa.
 - pozycja 4 – numer kolejny ustalenia,
 - c.) nieprzekraczalna linia zabudowy, określająca minimalną odległości sytuowania obiektu budowlanego od drogi.
- 2.) Oznaczenia informacyjne określające :
- a.) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b.) inne istotne informacje wynikające z istniejącego zainwestowania lub zagospodarowania terenów przyległych.
2. Zaznaczone na rysunku planu ciągi infrastruktury określają ogólne zasady obsługi terenu w zakresie uzbrojenia technicznego, z zasygnalizowaniem prowadzenia głównych ciągów infrastrukturalnych, bez szczegółowego określania tras poszczególnych sieci rozdzielczych, ich położenia względem siebie oraz podłączenia do obiektu.

Rozdział III

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony kulturowej i środowiskowej.

§ 5

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty oraz obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe, według aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie dóbr kultury.
2. Teren objęty planem regulują uwarunkowania określone przepisami szczególnymi i odpowiednimi programami w zakresie:
 - 1.) „Otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego”.
 - 2.) Obszaru „C” strefy uzdrowiskowej.
3. W przypadku zmiany ustaleń regulujących zasady działania dla poszczególnych obszarów określonych w ust. 2, odpowiednie przepisy będą miały zastosowanie.

4. Ustala się zakazy ;
 - 1.) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 2.) Zakaz lokalizacji inwestycji, których uciążliwość oddziaływania może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3.) Zakaz wycinki drzew, a także naruszania innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym.
 - 4.) Zakaz odprowadzania wód deszczowych nie spełniających norm do potoków i gruntu.

5. Ustala się wymóg :
 - 1.) Zagospodarowania terenu nie powodującego zanieczyszczenia użytkowych wód podziemnych.
 - 2.) Realizacji każdej inwestycji i przekształcania terenu w sposób nie powodujący naruszania naturalnego ukształtowania terenu – tworzenia sztucznych skarp i nasypów.
 - 3.) Spełnienia norm dopuszczalnych hałasu określonych dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .
 - 4.) Stosowania wyłącznie wysokosprawnych urządzeń ochrony powietrza, zapewniających spełnianie norm z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

Rozdział IV

Ustalenia ogólne w zakresie istniejących i projektowanych stref.

§ 6

1. Ustalenia dotyczące stref określają zasady zagospodarowania wynikające z innych nadrzędnych uwarunkowań, ustanowionych przepisami szczególnymi. Zaznaczone zostały graficznie na rysunku planu lub w przypadku gdy obejmują cały obszar opracowania określone zostały tylko w postaci odpowiednich zapisów planu.

2. Zapisy dotyczące stref mogą być ustaleniami zmiennymi, to znaczy mogą ulec korekcie w zakresie uwarunkowań, wielkości obszaru strefy, szczegółowej lokalizacji lub nawet likwidacji. Zmiana ustalenia dotycząca strefy, nie naruszająca zasadniczych warunków zainwestowania oraz nie powodująca istotnych zmian w pozostałych ustaleniach planu, może być wprowadzona do niniejszej uchwały dodatkową uchwałą korygującą.

3. Dla obszaru opracowania planu obowiązują następujące strefy:
 - 1.) Otulina Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego :
 - obejmuje cały obszar opracowania,

- obowiązują ogólne zasady zagospodarowania obszaru otuliny w celu ochrony Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego przed negatywnym oddziaływaniem otoczenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza, zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, gleby oraz ochrony flory i fauny,
- wszelkie działania inwestycyjne muszą być podporządkowane zasadzie ekorozwoju,
- w przypadku zatwierdzenia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego oraz otuliny odpowiednie uwarunkowania będą miały zastosowanie.

2.) Strefa uzdrowiskowa „C”:

- obejmuje cały obszar opracowania,
- w zakresie zainwestowania i zagospodarowania terenu obowiązują zasady ogólne określone w statucie uzdrowiska .

3.) Strefa ochrony środowiska leśnego i wodnego

- zachowanie niezabudowanej strefy o szer. 20 m od granicy lasu,
- zachowanie niezabudowanej strefy o szer. 5 m od granicy młynówki,
- możliwość zagospodarowania terenu w formie zieleni urządzonej, parku rekreacyjnego, małej architektury.

4.) Strefa oddziaływania elektromagnetycznego linii 15 kV.

- wolny pas od zabudowy o szerokości 16 m,
- dopuszczalne przeznaczenie – zieleń urządzona niska.

5.) Strefa sanitarna od cmentarza :

- obszar wolny od zabudowy w promieniu 50 m od granicy cmentarza,
- dopuszczalne przeznaczenie – zieleń urządzona niska, parking, urządzenia infrastruktury.

Rozdział V
Ustalenia w zakresie infrastruktury.

§ 7

1. W celu zagospodarowania obszaru objętego planem wymagane jest wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi oraz na podstawie umów zawartych z gestorami poszczególnych mediów.

2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, rozbudowa i przebudowa istniejących sieci inżynierskich winna nastąpić wyłącznie staraniem i środkami osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości, znajdującej się w obszarze objętym planem.
3. Ustala się następujące warunki wyposażenia w urządzenia infrastruktury :
 - 1.) Zaopatrzenie w wodę – rozbudowa lokalnych przyłączy oraz podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.
 - 2.) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – na oczyszczalnię ścieków w Skoczowie poprzez rozbudowę sieci. Zakaz odprowadzania ścieków do zbiornika bezodpływowego.
 - 3.) Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych do pobliskiego potoku, po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno – prawnego. Zakaz wprowadzania do potoków i gruntu, wód deszczowych nie spełniających norm.
 - 4.) Zaopatrzenie w energię elektryczną – w zależności od wielkości mocy zapotrzebowanej, z istniejącej sieci i urządzeń po uzgodnieniu z właściwym ZE lub z projektowanej stacji trafo zlokalizowanej w obrębie własnej działki.
 - 5.) Zaopatrzenie w gaz – możliwe po zrealizowaniu budowy przyłącza do istniejącego gazociągu, na podstawie warunków określonych przez gestora .
 - 6.) Ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa – z indywidualnych źródeł, przy zastosowaniu wysokosprawnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne nośniki energii t.j. energię elektryczną, gaz, olej opałowy, z wyłączeniem paliwa stałego.
 - 7.) Gospodarka odpadami - wyposażenie wszystkich obiektów w indywidualne pojemniki, segregacja odpadów. Obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno – prawnego dla wszystkich podmiotów gospodarczych.
 - 8.) Telekomunikacja – rozbudowa miejscowych linii telekomunikacyjnych realizujących zapotrzebowanie na środki łączności przewodowej.
4. Ustala się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i dojazdu pożarowego do posesji.
5. Ustala się warunki ;
 - 1.) Rozbudowę i przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych wykonać kablami ziemnymi.
 - 2.) Urządzenia liniowe infrastruktury wytyczyć w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział VI

Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

§ 8

1. Realizacja inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem. Dostosowanie kompozycyjne do sąsiedniego założenia kościoła zabytkowego.
2. W rozwiązaniach architektonicznych, zastosowanych detalach, w stosunku do obiektu, a także wszystkich elementów zagospodarowania terenu, nawiązać do stylu budownictwa występującego w regionie.
3. W rozwiązaniach urbanistycznych i komunikacyjnych terenów oraz obiektów usługowych ustala się obowiązek ich dostosowania do wymagań osób niepełnosprawnych.
4. Obszary występowania zieleni naturalnej należy zachować. Nakaz właściwej pielęgnacji istniejącego drzewostanu.
5. Zagospodarowanie działki przeprowadzić w sposób umożliwiający swobodny dostęp do brzegów młynówki, w celu prowadzenia robót regulacyjnych, konserwacyjnych.
6. Dla obszaru objętego planem ustala się obowiązek :
 - 1.) Opiniowania projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2.) Uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Zespołem Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego.
 - 3.) Przestrzegania uwarunkowań wynikających z położenia w strefie uzdrowiskowej „C”.
 - 4.) Uzgadniania z Zarządem Spółki Wodnej wszelkich robót związanych z umacnianiem i regulacją brzegów młynówki .

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.

§ 9

1. Dla terenu określonego symbolem **5 A-UT 1** ustala się przeznaczenie :
 - 1.) Podstawowe – obiekt o funkcji turystyczno – gastronomicznej,
 - 2.) Dopuszczalne – funkcja mieszkalna towarzysząca funkcji usługowej, urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parking towarzyszący funkcji usługowej
2. Ustala się następujące warunki realizacji inwestycji i zasady zagospodarowania terenu :
 - 1.) Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę – max 30 % wyznaczonego terenu.

- 2.) Wielkość terenu przeznaczona do utrzymania jako biologicznie czynny, zagospodarowana różnymi formami zieleni – min 30 % powierzchni jednostki.
 - 3.) Dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu kubaturowego.
 - 4.) Realizacja obiektu według standardów architektury regionalnej, z uwzględnieniem stosowanych w regionie materiałów oraz detali architektonicznych.
 - 5.) W zakresie wystroju zewnętrznego - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tynki w jasnych kolorach, cegła, kamień, drewno. Wskazane stosowanie opasek, pilastrów, gzymsów, wzbogacenie tynkowanej elewacji o elementy dekoracyjne z okładzin o innej fakturze.
 - 6.) Zakaz stosowania w wystroju zewnętrznym rozwiązań typowych dla architektury współczesnej, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - 7.) Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem, o wys. max. 9 m do kalenicy dachu.
 - 8.) Dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.
 - 9.) W rozwiązaniach projektowych uwzględnić zmienną wysokość poziomu wód gruntowych wynikającą z sąsiedztwa młynówki.
3. Obszar przeznaczony do zabudowy wyznaczają :
- linia zabudowy w odległości 10 m od krawędzi ul. Zabytkowej,
 - obszar strefy ochronnej – pas o szer. 20 m od granicy lasu,
 - obszar strefy ochronnej od młynówki – pas o szer. 5 m od granicy cieku wodnego,
 - obszar wyznaczony stref sanitarną cmentarza – 50 m od granicy cmentarza .
4. Ustala się zakaz :
- 1.) Podziału na działki.
 - 2.) Realizacji obiektów tymczasowych poza niezbędnymi na czas budowy.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach realizowanej inwestycji, odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej, ilości miejsc parkingowych. Parking zaleca się realizować przy uwzględnieniu zadrzewień i zakrzewień.

§ 10

1. Dla terenu określonego symbolem **5 A-KD 2** ustala się przeznaczenie ;
 - 1.) Podstawowe – ulica dojazdowa,
 - 2.) Dopuszczalne – urządzenia sieciowe w zakresie infrastruktury technicznej, zieleni, miejsca parkingowe

2. Obszar wyznaczony w rysunku planu dla celów komunikacji, stanowiący część istniejącej drogi dojazdowej o szer. w liniach rozgraniczających 15 m, oznacza niezbędny teren, konieczny do modernizacji drogi, wytyczenia chodnika, pobocza, rowów odwadniających, parkingów i miejsc postojowych oraz wszystkich sieci uzbrojenia technicznego.
3. W granicach wyznaczonego pasa drogowego zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział VIII
Przepisy końcowe.
§ 11

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu, w wysokości 5 % (pięć procent) która zostanie pobrana w wypadku jej zbycia.

§ 12

Teren opracowania planu objęty został zgodą na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolnego, wyrażoną w postaci Decyzji Wojewody Bielskiego znak AG/B/V/2-7322/5/1/99, Bielsko – Biała 20. 09. 1999 r., - grunty kl. IV o pow. 1,0086 ha.

§ 13

Na obszarze zmiany planu tracą moc postanowienia Uchwały nr XXXI / 210 / 92 z dnia 24. 04. 1992 r. Rady Miejskiej Uzdrawiska Ustroń .

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustroń .

§ 15

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Ustroń do ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 16

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



PRZEWODNICZĄCA RADY

Emilia Czembor
Emilia Czembor