

**Uchwała Nr VI/57/2003
Rady Miasta UstronŃ**

z dnia 27 lutego 2003 r.

**w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych na stoku Czantorii w Ustroniu Poniwcu**

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 UstronŃ
uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na stoku Czantorii w Ustroniu Poniwcu, według załącznika nr 1, 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 ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania 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 XLIII/423/2002 Rady Miasta UstronŃ z dnia 27 marca 2002 r., obejmują obszar parcel gruntowych oznaczonych nr : 2106/6, 2106/7, 2106/5, 2102/89, 2102/94, 2101/92, 2101/97, 2101/90, 2101/96, 2101/88, 2116/6, 2121/2, 2102/117, 342pb, oraz części pgr. o nr 2102/91, 2102/95, 2102/87, 2102/93, 2102/62 oraz 2102/98 o łącznej powierzchni 14,94 ha, położonych na stoku Czantorii w Ustroniu Poniwcu.
2. Ustalenia planu dotyczą zmiany przeznaczenia jednostki:
 - D 101 UT - turystyka i wypoczynek,
 - część D 89 US - tereny z urządzeniami rekreacji zimowej,
 - część D 166 R - tereny użytków rolnych z występującą rozproszoną zabudową mieszkalną w obrębie projektowanego parku krajobrazowego,
 - część O1 RL - lasy i zadrzewienia,
na teren o funkcji usługowo - turystycznej.

§2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o ;
 - 1.) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta UstronŃ.

- 2.) **Obowiązującym planie** - należy przez to rozumieć plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia, zatwierdzony Uchwałą nr XXXI / 210 / 92 Rady Miejskiej Uzdrawiska 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 uzdrowskiej** – należy przez to rozumieć zasady kształtowania czynników środowiskowych dla obszaru Uzdrawiska Ustroń, zawarte w Statucie Uzdrawiska Ustroń, określonego Uchwałą nr XVIII / 90 / 72 z dnia 23 czerwca 1972 r. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach .
 - 7.) **Parku Krajobrazowym Beskidu Śląskiego** – należy przez to rozumieć zasady kształtowania środowiska określone Rozporządzeniem nr 10 / 98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r w sprawie powołania Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
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, umożliwiające 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 warunkami geotechnicznymi.
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 : 2 000 , 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.) symboli adresowy ustalony odrębnie dla każdej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe i literowe, według zasady:
 - pozycja 1 - numer własny planu – „15”
 - pozycja 2 - symbol dzielnicy – „D” Ustroń Centrum,
 - pozycja 3 - symbol oznaczający rodzaj przeznaczenia tj.
 - UT** - usługi turystyki
 - US** - usługi sportu
 - T** - tereny infrastruktury technicznej
 - ZLo** - tereny lasów ochronnych

- pozycja 4 - numer kolejny ustalenia,
- c.) nieprzekraczalne linie zabudowy, określające minimalne odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii lasu.
- 2.) Oznaczenia informacyjne określające :
- a.) istniejący przebieg urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b.) inne istotne informacje wynikające z istniejącego zainwestowania lub zagospodarowania terenów przyległych.

Rozdział III

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony kulturowej i środowiskowej.

§5

1. Na terenach objętych 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 w przepisach szczególnych w zakresie;
 - 1.) Położenia w granicach „Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego”.
 - 2.) Położenia w strefie uzdrowskiej „B II”.
3. W przypadku zmiany ustaleń w zakresie programów ochrony określonych uwarunkowaniami określonymi w ust. 2, odpowiednie przepisy będą miały zastosowania .
4. Teren objęty planem charakteryzuje się dużymi predyspozycjami do powstawania procesów osuwiskowych, mogących wystąpić w wyniku ulewnych deszczów, roztopów lub podcinania stoku robotami ziemnymi.
5. Ustala się wymóg ;
 - 1.) Przestrzegania uwarunkowań w zakresie standardów zabudowy oraz uzbrojenia technicznego, wynikających z położenia w strefie uzdrowskiej „B II” .
 - 2.) Uwzględniania we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych uwarunkowań z tytułu lokalizacji w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
 - 3.) Realizacji każdej inwestycji i przekształcania terenu w sposób ograniczony nie powodujący naruszania naturalnego ukształtowania terenu i generującego powstawanie osuwisk. W przypadku niezbędnej konieczności zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń.
 - 4.) Spełnienia norm dopuszczalnych hałasu emitowanego na obszary podlegające ochronie akustycznej oraz w przypadku wystąpienia przekroczeń hałasu zastosowania zabezpieczeń akustycznych zaprojektowanych odpowiednio do źródła hałasu.
 - 5.) Stosowania wyłącznie atestowanych urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery oraz wysokosprawnych urządzeń ochrony powietrza, zapewniających spełnianie norm z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego. Zaleca się stosowanie energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego do procesów grzewczych.
 - 6.) Uzyskania stosownego pozwolenia wodno -prawnego w przypadku korzystania z wód sąsiednich potoków, na potrzeby naśnieżania stoków.
6. Ustala się zakazy i nakazy ;
 - 1.) Zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, określonych w przepisach szczególnych .
 - 2.) Zakaz wycinki drzew.
 - 3.) Nakaz realizacji inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem, nie naruszający walorów widokowych oraz przyrodniczych.
 - 4.) Nakaz przeprowadzenia stosownych badań gruntu, w celu uniknięcia niekorzystnych dla zainwestowania zjawisk osuwiskowych.
 - 5.) Nakaz utrzymania i stałej pielęgnacji istniejącej zieleni.

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, w przypadku wykonania opracowania specjalistycznego precyzującego szczegółowe warunki zagospodarowania stref lub w przypadku zmiany przepisów szczególnych. Zmiana ustaleń dotycząca stref nie naruszająca zasadniczych warunków zainwestowania oraz nie powodująca istotnych zmian w ustaleniach planu, może być wprowadzona do niniejszej uchwały dodatkową uchwałą korygującą.
3. Ustala się następujące strefy ;
 - 1.) Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego :
 - obejmuje cały obszar opracowania,
 - obowiązują ogólne zasady zagospodarowania ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza, zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, gleby, a także przyczyniających się do ochrony flory i fauny,
 - wszelkie działania inwestycyjne muszą być podporządkowane zasadzie ekorozwoju,
 - w przypadku zatwierdzenia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego odpowiednie uwarunkowania będą miały zastosowanie.
 - 2.) Strefa uzdrowskowa B II :
 - obejmuje cały obszar opracowania,
 - w zakresie zainwestowania i zagospodarowania terenu obowiązują zasady ogólne określone w statucie uzdrowiska .
 - 3.) Tereny osuwiskowe :
 - potencjalne tereny wystąpienia niekorzystnych zjawisk geofizycznych,
 - obejmują cały obszar opracowania,
 - utrzymuje się istniejące zainwestowanie,
 - wszelkie działania inwestycyjne powinny być poprzedzone stosownymi ekspertyzami, określającymi optymalne warunki realizacji inwestycji.
 - 4.) Strefa ochrony lasu :
 - obszar o szerokości 30 m od granicy lasu,
 - ustala się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - dopuszczalne zagospodarowanie w postaci małej architektury, placu zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych, urządzeń infrastruktury,
 - rygor ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni.
 - 5.) Strefa ochrony wód powierzchniowych :
 - obszar obejmujący najbliższe otoczenie sąsiednich potoków,
 - zakaz lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 5 m,
 - rygor ochrony istniejącej zieleni nadbrzeżnej.

Rozdział V Ustalenia w zakresie infrastruktury.

§7

1. Obszar objęty zainwestowaniem związanym z usługami turystyki musi być objęty pełną infrastrukturą techniczną.
2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, rozbudowa i przebudowa istniejących sieci inżynierskich winna nastąpić wyłącznie staraniem i środkami osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi oraz na podstawie umów zawartych z gestoraami poszczególnych mediów.
3. Ustala się następujące warunki wyposażenia w urządzenia infrastruktury ;
 - 1.) Zaopatrzenie w wodę - na bazie istniejącego ujęcia wody znajdującego się poza terenem opracowania, po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego.
 - 2.) Odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków.
 - 3.) Kanalizacja deszczowa - budowa systemu kanalizacji z zastosowaniem urządzeń podczyszczających. Odprowadzenie do najbliższego potoku po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno - prawnego. Zakaz wprowadzania wód deszczowych nie spełniających norm.

- 4.) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z własnej stacji transformatorowej. W przypadku rozbudowy, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania wszystkich obiektów, konieczne uzgodnienie z Zakładem Energetycznym.
 - 5.) Zaopatrzenie w gaz - nie przewiduje się.
 - 6.) Ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa - z indywidualnych źródeł, przy zastosowaniu wysokosprawnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne nośniki energii tj. energię elektryczną, gaz, olej opałowy, z wyłączeniem paliwa stałego.
 - 7.) Gospodarka odpadami - wyposażenie wszystkich obiektów w indywidualne pojemniki, z uwzględnieniem segregacji oraz właściwego sposobu postępowania z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Obowiązek wyposażenia wszystkich terenów gdzie występuje przejście oraz zatrzymanie ruchu turystycznego, w pojemniki do zbiórki odpadów stałych, a także zapewnienie stałego ich opróżniania. 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 ;
- 1.) Zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i dojazdu pożarowego do każdego obiektu.
 - 2.) Uregulowania stanu prawnego dojazdu do terenu objętego planem.

Rozdział VI

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

§8

1. Realizacja każdej inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem, nie naruszający walorów widokowych.
2. Stosowanie różnych form zabudowy podporządkować zasadzie jednorodnej kompozycji i stylu dla całego założenia. Zakaz stosowania dominant w postaci odmiennej bryły, kolorystyki oraz innych elementów wyróżniających obiekt z otoczenia.
3. W rozwiązaniach architektonicznych obiektów, zastosowanych detalach, nawiązać do stylu budownictwa występującego w regionie.
4. W rozwiązaniach urbanistycznych i komunikacyjnych terenów oraz obiektów usługowych ustala się obowiązek ich dostosowania do wymagań osób niepełnosprawnych.
5. Obszary występowania zieleni naturalnej należy zachować. Nakaz właściwej pielęgnacji istniejącego drzewostanu w tym także zieleni przypotokowej.
6. Z uwagi na lokalizację w terenach o znacznym spadku, aranżację obszaru usług turystycznych wykonać z dużą starannością w celu przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom związanym z ulewnymi deszczami oraz topnieniem śniegu. Zaleca się pozostawienie dużych powierzchni z zieleni naturalnej lub urządzonej. Z terenów utwardzonych - placów, tarasów, dojazdów, dojazdów - odprowadzenie wód deszczowych wykonać w sposób nie powodujący zalewania terenów niżej położonych oraz tworzenia złągów z materiałów niestabilnych - żwir, kamienie.
7. Dla wszystkich realizowanych obiektów ustala się obowiązek rozpoznania geotechnicznego gruntu. W zależności od cech technicznych, lokalizacji, warunków posadowienia projektowanego obiektu oraz właściwości gruntu, projektant ustala indywidualnie konieczność wykonania stosownych badań.

Rozdział VII

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.

§9

1. Dla terenu określonego symbolem **15D-UT1** ustala się przeznaczenie ;
 - 1.) Podstawowe - obiekty ruchu turystycznego.
 - 2.) Dopuszczalne - obiekty i urządzenia o funkcji usługowej, stanowiące uzupełnienie funkcji turystycznej, związane ze sportem i rekreacją, place i urządzenia do zabaw dla dzieci, zieleń

wysoka i niska, parking zabezpieczający potrzeby dla obiektu na własnym terenie, urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki realizacji inwestycji i zasady zagospodarowania terenu ;
 - 1.) Adaptacja istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy lecz nie więcej niż na 50 miejsc noclegowych.
 - 2.) Powierzchnia zabudowy terenu obiektami kubaturowymi max do 30 % terenu.
 - 3.) Zachowanie nie mniej niż 50 % powierzchni terenu jako biologicznie czynny tj. niezabudowany i nieutwardzony.
 - 4.) Wysokość zabudowy - zgodnie z istniejącym zainwestowaniem. Dopuszcza się możliwości zwiększenia wysokości wynikającej z modernizacji obiektu lecz nie więcej niż 4 m.
 - 5.) Linia zabudowy dla nowych obiektów - 30 m od granicy lasu.
 - 6.) Realizacja każdego zainwestowania wyłącznie według standardów architektury regionalnej, z uwzględnieniem stosowanych w regionie materiałów oraz detali architektonicznych.
 - 7.) W zakresie wystroju zewnętrznego elewacji - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, wzbogaconych o elementy dekoracyjne z okładzin o innej fakturze - - kamień , drewno.
 - 8.) Dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30°- do 45°-. Zalecane krycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, blachą dachówko podobną lub innym materiałem o podobnej fakturze. Zadaszenia tarasów, werand, ganków oraz innych detali architektonicznych o spadku dostosowanym do połaci dachowych.
 - 9.) Zakaz stosowania w wystroju zewnętrznym rozwiązań typowych dla architektury współczesnej, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - 10.) Elementy zagospodarowania terenu typu ścieżki, dojścia, tarasy oraz inne obszary wymagające utwardzenia, zaleca się wykonać wyłącznie na zasadach ekologicznych, bez użycia żwiru oraz innych materiałów niestabilnych, powodujących niekorzystne zjawiska zmywania i tworzenia złogów na terenach położonych poniżej.

§10

1. Dla terenu określonego symbolem **15D-US2** ustala się przeznaczenie ;
 - 1.) Podstawowe - urządzenia związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem, wyciągi narciarskie, tory saneczkowe i snowbordowe, trasy narciarskie sezonowe i całoroczne, mała architektura.
 - 2.) Dopuszczalne - niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej służącej do obsługi przeznaczenia podstawowego.
2. Ustala się następujące warunki realizacji inwestycji i zasady zagospodarowania terenu ;
 - 1.) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji i rozbudowy.
 - 2.) Możliwość realizacji innego typu wyciągu zgodnie z obowiązującymi standardami.
 - 3.) Styl obiektów małej architektury winien spełniać odpowiednie do regionu i funkcji walory architektoniczne.

§11

1. Teren oznaczony symbolem **15D-T3** przeznacza się pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki ;
 - 1.) Teren koncentracji wszystkich urządzeń technicznych.
 - 2.) Utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością modernizacji i rozbudowy.
 - 3.) Możliwość lokalizacji innych urządzeń przemieszczanych z innych jednostek.

§12

1. Dla terenu określonego symbolem **15D-ZLo4** ustala się przeznaczenie podstawowe zgodnie ze stanem istniejącym - las ochronny.
2. Zasady zagospodarowania prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów prywatnych.

Rozdział VIII
Przepisy końcowe.

§13

Zgodnie z art. 10, ust. 3 oraz art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r., ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w wysokości 1,0 % (jeden procent), która zostanie pobrana w wypadku jej zbycia.

§14

Tereny opracowania planu objęte zostały zgodą na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolnego i leśnego, wyrażoną w postaci ;

- 1.) Decyzji Wojewody Śląskiego, pismo znak : ŚR.VII.6/6112/D29/0 z dnia 3 listopada 2002 r. - - las o pow. 1,2566 ha
- 2.) Decyzji Rady Miasta - grunty o łącznej pow. 2, 9173 ha, w tym :
 - łąki trwałe klasy V o pow. - 0,1154 ha
 - pastwiska trwałe klasy VI o pow. - 2,8019 ha.

§15

Na obszarze zmiany planu tracą moc postanowienia Uchwały nr XXXI/210 / 92, z dnia 24.04.1992 r. Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń .

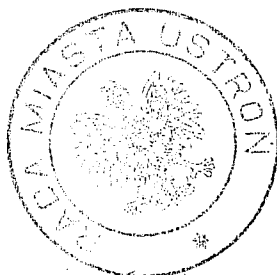
§17

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

§18

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

RADCA PRAWNY
[Signature]
mgr Helena Sikora



PRZEWODNICZĄCA RADY
[Signature]
Emilia Czembor