

studio bau

URBANISTYKA, ARCHITEKTURA, BUDOWNICTWO
Sylvia i Mieczysław Żabiński
43 - 400 CIESZYN, ul. 3 Maja 6 TEL. 8-578-300

Miasto Ustroń

lokalizacja ul. Równica

jednostka : **F65UT1; F65UT2; F65R; F65RL**

TEMAT : **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Miasta Ustroń, w zakresie terenów usługowo –
turystycznych położonych przy ul. Równica**

INWESTOR : **Zarząd Miasta Ustroń**
ul. Rynek 1 ,
43-450 Ustroń

RODZAJ **CZĘŚĆ I**
OPRACOWANIA : **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Autor opracowania: gł. proj.
mgr inż. arch. Sylwia Żabińska

SYLWIA ŻABIŃSKA
mgr inż. architekt
upr. urban. nr 1335/20

Egz. nr 1 - oryginał

Sierpień 2001 r.

UCHWAŁA NR XXXV / 350 / 01
Rady Miasta Ustroń
z dnia 29 sierpnia 2001 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. Równica

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 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami),
- 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 Miasta Ustroń
w zakresie terenów usługowo - turystycznych położonych przy ul. Równica.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Ustalenia planu określone uchwałą, obejmują obszar parcel gruntowych oznaczonych numerem : 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/44, 3985/54, 3985/56, o łącznej powierzchni 7,6674 ha, położonych na terenie miasta Ustroń, przy ul. Równica
2. Ustalenia planu dotyczą zmiany przeznaczenia części jednostki strukturalnej F 64 R – tereny użytków rolnych z występującą rozproszoną zabudową mieszkalną, obowiązującego planu, na teren o funkcji usługowo – turystycznej.

§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 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.

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.) „możliwość” - oznacza warunek zastosowania odstępstwa od ustalenia podstawowego w przypadkach określonych warunkami ekonomicznymi, technicznymi czy doraźnymi potrzebami społecznymi.

§3

1. Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są :
 - 1.) linie rozgraniczające, oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ;
 - 2.) symbole literowe **F 65 UT 1 ; F 65 UT 2 ; F 65 R ; F 65 RL ;**
 - 3.) oznaczenia informacyjne określające urządzenia infrastruktury technicznej oraz istotne formacje wynikające z zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział II Ustalenia planu

§ 4

1. Dla terenu określonego symbolem **F 65 UT 1** ustala się przeznaczenie :
 - 1.) podstawowe : obsługa ruchu turystycznego, gastronomia,
 - 2.) dopuszczalne : obiekty i pomieszczenia o funkcji usługowej stanowiące uzupełnienie funkcji turystycznej, w tym urzędnia i pomieszczenia socjalne oraz doraźne funkcje mieszkalne, urzędnia w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki realizacji inwestycji i zasady zagospodarowania terenu :
 - 1.) adaptacja istniejących zabudowań z możliwością rozbudowy lub zamiennie możliwość realizacji nowego założenia architektonicznego ;
 - 2.) powierzchnia przeznaczona pod zabudowę – maksymalnie 20 % wyznaczonego terenu ;
 - 3.) 60 % powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynny, obliczonej wspólnie dla jednostki **F 65 UT 1** i **F 65 UT 2** ;
 - 4.) realizacja każdego zainwestowania wyłącznie według standardów architektury regionalnej, z uwzględnieniem stosowanych w regionie materiałów oraz detali architektonicznych - niedopuszczalne stosowanie w wystroju zewnętrznym rozwiązań typowych dla architektury współczesnej ;
 - 5.) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem ;
 - 6.) dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci 30° – 45° ;
 - 7.) zakaz realizacji obiektów tymczasowych ;
 - 8.) dojazd tylko dla potrzeb obsługi oraz technicznych służb awaryjnych – od strony istniejącej lokalnej drogi, ciągu pieszego ;
 - 9.) 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 złożeń na terenach położonych poniżej.

3. Ustala się następujące warunki wyposażenia w urzędnia infrastruktury :
 - 1.) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejącego zbiornika wody. Wskazane wykorzystanie urządzeń wodociągowych także dla zaopatrzenia innych obiektów usługowych ;
 - 2.) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do przydomowej oczyszczalni ścieków ;
 - 3.) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci i urządzeń energetycznych, na zasadach określonych przez ZE ;

- 4.) ogrzewanie – wyłącznie przy zastosowaniu rozwiązań wykorzystujących ekologiczne nośniki energii, energię elektryczną, gaz, olej opałowy ;
 - 5.) gospodarka odpadami – obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki wszystkimi odpadami z uwzględnieniem ich minimalizacji, segregacji oraz właściwego sposobu postępowania z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Obowiązek wyposażenia wszystkich obiektów usługowych oraz terenów gdzie występuje przejście oraz zatrzymanie ruchu turystycznego, w pojemniki do zbiórki odpadów stałych, a także zapewnienie stałego odbioru przez odpowiednie jednostki ;
 - 6.) telekomunikacja – rozbudowa linii telekomunikacyjnych miejscowych, realizujących zapotrzebowanie na środki łączności przewodowej.
4. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, rozbudowa i przebudowa istniejących sieci inżynierskich winna nastąpić wyłącznie staraniem i środkami osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości, stanowiącej obszar opracowania planu.
5. Zaleca się aby rozbudowę i przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych wykonać kablami ziemnymi.
6. Ustala się zakazy :
- 1.) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, określonych w przepisach szczególnych ;
 - 2.) zakaz lokalizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3.) zakaz lokalizacji stałopobytowych obiektów wypoczynkowych, pensjonatów ;
 - 4.) zakaz rozwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o bezodpływowy zbiornik ;
 - 5.) zakaz stosowania do procesów grzewczych i technologicznych paliwa stałego ;
 - 6.) zakaz wycinki drzew i krzewów, a także naruszania innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym ;
 - 7.) zakaz takiego prowadzenia inwestycji i zagospodarowania całego terenu jednostki, które będzie związane z naruszeniem rozległych powierzchni gleby i przemieszczeniem dużych mas ziemnych.
7. Ustala się nakazy :
- 1.) nakaz realizacji inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem, nie naruszający walorów widokowych oraz przyrodniczych,
 - 2.) nakaz dozielenienia planowanej jednostki urbanistycznej w miejscach, w których ze względu na zagospodarowanie terenu może nastąpić osłabienie powierzchniowej warstwy gleby.

8. Dla inwestycji określonych w ust. 1 ustala się wymóg :
- 1.) bezwzględności zachowania istniejącej zieleni naturalnej oraz stałego jej pielęgnowania;
 - 2.) spełnienia norm dopuszczalnych hałasu emitowanego na obszary podlegające ochronie akustycznej oraz w przypadku wystąpienia przekroczeń hałasu zastosowania zabezpieczeń akustycznych zaprojektowanych odpowiednio do źródła hałasu ;
 - 3.) stosowania wyłącznie atestowanych urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery oraz wysokosprawnych urządzeń ochrony powietrza, zapewniających spełnianie norm z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego ;
 - 4.) uregulowania stanu formalno – prawnego w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi ;
 - 5.) uzyskania pozwolenia wodno - prawnego na wykonanie i eksploatację przydomowej oczyszczalni ścieków ;
 - 6.) wystąpienia o warunki zasilania w energię elektryczną, po określeniu przez inwestora zapotrzebowania ;
 - 7.) zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i dojazdu pożarowego ;
 - 8.) stosowania energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego do procesów grzewczych i technologicznych ;
 - 9.) opiniowania projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w związku z położeniem w częściowej strefie ochrony konserwatorskiej „B” (miejsce kultu z okresu kontrreformacji) ;
 - 10.) uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Zespołem Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego;
 - 11.) przestrzegania uwarunkowań wynikających z położenia w strefie uzdrowiskowej „B” .
9. Z uwagi na możliwość powstawania osuwisk, zaleca się przy projektowaniu obiektów o większej kubaturze, wykonać badania geologiczno – inżynierskie, określające warunki i możliwości realizacji inwestycji.
10. W celu zminimalizowania możliwości wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska ustala się obowiązek stosowania wyłącznie szczelnych, hermetycznych urządzeń i instalacji technologicznych.

§ 5

1. Dla terenu określonego symbolem **F 65 UT 2** ustala się :
 - 1.) przeznaczenie podstawowe : łąki, zielen naturalna, tereny i urządzenia rekreacji ogólnodostępnej,
 - 2.) przeznaczenie dopuszczalne : urządzenia infrastruktury technicznej,

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu :
 - 1.) utrzymanie istniejącego charakteru środowiska naturalnego ;
 - 2.) 60 % powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynny, obliczonej wspólnie dla jednostki **F 65 UT 1** i **F 65 UT 2**,
 - 3.) możliwość zainwestowania wyłącznie w postaci małej architektury – siedziska, kręgi ogniskowe, punkty widokowe ;
 - 4.) realizacja każdego zainwestowania przy wykorzystaniu materiałów naturalnych – drewna , kamieni, zieleni ;
 - 5.) zaleca się, aby ze względu na atrakcyjne położenie nie wyznaczać miejsc parkingowych w ramach jednostki. Problem należy rozwiązać w oparciu o istniejący, ogólnodostępny parking na końcu drogi publicznej, poza terenem opracowania ;

3. Ustala się zakazy i nakazy
 - 1.) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami infrastruktury technicznej
 - 2.) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych ;
 - 3.) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej ;

§ 6

1. Dla terenu określonego symbolem **F 65 R** ustala się przeznaczenie podstawowe - łąki, zielen naturalna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1.) utrzymanie środowiska w stanie nienaruszonym poza niezbędnymi działaniami konserwacyjnymi umożliwiającymi dojazd pożarowy do lasu ;
 - 2.) od strony lasu celowość zagospodarowania terenu w postaci strefy ekotonu – pasa ochronnego lasu o szerokości 10 – 30 m , złożonego z roślinności zielnej, krzewów, niskich drzew;

§ 7

1. Dla terenu określonego symbolem **F 65 RL** ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady zagospodarowania prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów prywatnych.

3. Ustala się zakaz grodzenia terenu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8

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 30 % , która zostanie pobrana w wypadku jej zbycia.

§ 9

W związku z postanowieniami niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV – 0,1692 ha i klasy VI – 3,0783 ha , o łącznej powierzchni 3,2475 ha.

§ 10

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

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustroń .

§ 12

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

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCA RADY


Emilia Czembor