

## UCHWAŁA NR XLV / 433 / 02

### Rady Miasta Ustroń

z dnia 22 maja 2002 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. 3 Maja.

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 Miasta Ustroń w zakresie terenów usługowo - turystycznych położonych przy ul. 3 Maja, 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 infrastruktury.
- Rozdział V Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
- Rozdział VI Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.
- Rozdział VII Przepisy końcowe.

## Rozdział I Przepisy ogólne.

### § 1

1. Ustalenia planu określone uchwałą, obejmującą obszar parceli gruntowej oznaczonej numerem 2794 / 3 , o powierzchni 0,3071 ha, położonej na terenie miasta Ustroń, przy ul. 3 Maja.
2. Ustalenia planu dotyczą zmiany przeznaczenia części jednostki strukturalnej D 132 ZI – tereny zieleni parkowej, 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 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 uzdrowskiej** – 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 występowania niekorzystnego oddziaływania i zagrożeń od budowli i urządzeń infrastruktury, w którym należy przedsięwziąć szczególne warunki realizacji inwestycji.
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 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 „10”
      - pozycja 2 – symbol dzielnicy – „D” Ustroń Centrum,
      - pozycja 3 – symbol oznaczający rodzaj przeznaczenia tj. :
        - UT – usługi turystyki,
        - KD – komunikacja drogowa, ulica zbiorcza.
      - pozycja 4 – numer kolejny ustalenia,

- c.) nieprzekraczalne linie zabudowy, określające minimalne odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczających lub krawędzi drogi.
- 2.) Oznaczenia informacyjne określające :
  - a.) istniejący i zalecany 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. Teren objęty planem regulują uwarunkowania określone w przepisach szczególnych w zakresie:
  - 1.) Bezpośredniego przylegania do terenu objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr **A - 693 / 93**.
  - 2.) Położenia w otulinie **Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego**.
  - 3.) Położenia w strefie uzdrowiskowej „**B II**”.
- 2. 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 „**B II**”.
- 3. 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 ożwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o bezodpływowy zbiornik.
  - 4.) Zakaz wycinki drzew i krzewów, a także naruszania innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym.
- 4. Dla inwestycji określonych w ust. 1 ustala się wymóg :
  - 1.) Spełnienia norm dopuszczalnych hałasu emitowanego na obszary podlegające ochronie akustycznej oraz w przypadku wystąpienia przekroczeń hałasu zastosowania zabezpieczeń akustycznych zaprojektowanych odpowiednio do źródła hałasu.
  - 2.) Stosowania wyłącznie atestowanych urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery oraz wysokosprawnych urządzeń ochrony powietrza, zapewniających

spełnianie norm z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

3.) Stosowania energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego do procesów grzewczych i technologicznych.

#### **Rozdział IV**

#### **Ustalenia w zakresie infrastruktury.**

##### **§ 6**

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. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy zlokalizować w terenie wszystkie podziemne sieci infrastrukturalne oraz podjąć działania przeciwdziałające ich uszkodzeniu – zastosować odpowiednie zabezpieczenia
4. Przy rozbudowie sieci inżynierskich, w oparciu o istniejące sieci znajdujące się po przeciwnej stronie drogi, należy uzyskać zgodę zarządzającego drogą. Wszystkie przyłącza przeprowadzić jednym przepustem.
5. W obszarze strefy uciążliwości od kanalizacji sanitarnej należy przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, uzgodnić z właściwymi gestorami sieci, warunki realizacji inwestycji.
6. Zaleca się aby rozbudowę i przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych wykonać kablami ziemnymi.
7. Ustala się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i dojazdu pożarowe go do posesji.
8. Ustala się następujące warunki wyposażenia w urządzenia infrastruktury :
  - 1.) Zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłączenie do z istniejącej sieci wodociągowej.
  - 2.) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – na oczyszczalnię ścieków w Ustroniu, poprzez przyłączenie do istniejącego kolektora.
  - 3.) Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych do pobliskiego potoku, po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno – prawnego. Zakaz wprowadzania wód deszczowych nie spełniających norm.

- 4.) Zaopatrzenie w energię elektryczną – możliwe po zrealizowaniu budowy przyłącza do istniejącej sieci i urządzeń energetycznych, na zasadach określonych przez ZE.
- 5.) Zaopatrzenie w gaz – możliwe po zrealizowaniu budowy przyłącza do istniejącego gazociągu poza terenem opracowania, na podstawie warunków określonych przez gestora.
- 6.) Ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa – z indywidualnego źródła, przy zastosowaniu wysokosprawnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne nośniki energii, t.j. energię elektryczną, gaz, olej opałowy.
- 7.) Gospodarka odpadami – obowiązek wyposażenia wszystkich obiektów w indywidualne pojemniki do zbiórki odpadów stałych oraz obowiązek zawarcia odpowiednich umów zapewniających ciągły odbiór odpadów.
- 8.) Telekomunikacja – rozbudowa miejscowych linii telekomunikacyjnych realizujących zapotrzebowanie na środki łączności przewodowej.

#### Rozdział V

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

##### § 7

1. Realizacja inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem, nie naruszający walorów widokowych – dostosowanie kompozycyjne do sąsiedniego założenia zabytkowego.
2. W rozwiązaniach urbanistycznych i komunikacyjnych terenów oraz obiektów usługowych ustala się obowiązek ich dostosowania do wymagań osób niepełnosprawnych.
3. Obszary występowania zieleni naturalnej należy zachować. Nakaz właściwej pielęgnacji istniejącego drzewostanu.
4. Zagospodarowanie działki prowadzić w sposób umożliwiający swobodny dostęp do brzegów młynówki, w celu prowadzenia robót regulacyjnych, konserwacyjnych i p. powodziowych.

#### Rozdział VI

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.

##### § 8

1. Dla terenu określonego symbolem **10 D-UT 1** ustala się przeznaczenie :
  - 1.) Podstawowe - obiekty obsługi ruchu turystycznego z funkcją mieszkalną, gastronomia, handel.
  - 2.) Dopuszczalne - inne obiekty i urządzenia o funkcji usługowej stanowiące uzupełnienie funkcji turystycznej, urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, zieleni.
2. Ustala się następujące warunki realizacji inwestycji i zasady zagospodarowania terenu ;

- 1.) Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę - max 20 % wyznaczonego terenu.
  - 2.) Wielkość terenu przeznaczona do utrzymania jako biologicznie czynny, zagospodarowana różnymi formami zieleni, - min 40 % powierzchni jednostki.
  - 3.) Wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem, lecz nie wyżej niż sąsiedni obiekt zabytkowy.
  - 4.) Wysokość posadowienia budynku - tak jak sąsiedni obiekt zabytkowy. W rozwiązaniach projektowych uwzględnić zmienną wysokość poziomu wód gruntowych wynikającą z sąsiedztwa młynówki.
  - 5.) Dach symetryczny dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°. Zalecane krycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.
  - 6.) Realizacja każdego zainwestowania wyłącznie według standardów architektury regionalnej, z uwzględnieniem stosowanych w regionie materiałów oraz detali architektonicznych.
  - 7.) 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.
  - 8.) Zakaz stosowania w wystroju zewnętrznym rozwiązań typowych dla architektury współczesnej, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
  - 9.) Zakaz realizacji obiektów tymczasowych.
  - 10.) Zakaz podziału na działki.
3. Ustala się linię zabudowy w odległości :
- 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem **10 D-KD 2**,
  - 20,0 m od sąsiedniego budynku zabytkowego,
  - 20,0 m od osi toru kolejowego.
4. Ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej obszaru :
- 1.) Włączenie komunikacyjne z terenu określonego planem do drogi powiatowej, wyłącznie poprzez jeden zjazd i w miejscu zaakceptowanym przez właściwy zarząd drogi.
  - 2.) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach realizowanej inwestycji, odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej, ilości miejsc parkingowych.
  - 3.) Dostępność komunikacyjna parkingu wyłącznie z wewnętrznego dojazdu.
  - 4.) Parking zaleca się realizować przy uwzględnieniu zadrzewień i zakrzewień.
- § 9**
1. Dla terenu określonego symbolem **10 D-KD 2** ustala się przeznaczenie :
- 1.) Podstawowe - droga powiatowa o parametrach ulicy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m.

- 2.) Dopuszczalne : urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona oraz inne urządzenia zawierające się w poboczu drogi związane z obsługą i ochroną drogi, obszar wykorzystywany do poprowadzenia ruchu pieszego i rowerowego, postoju pojazdów, umieszczania znaków.
2. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się, że tylko część pasa drogowego zawiera się w granicach opracowania.
3. W granicach pasa drogowego zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych.

## **Rozdział VII Przepisy końcowe.**

### **§ 10**

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 0 % ( zero procent ), która zostanie pobrana w wypadku jej zbycia.

### **§ 11**

W związku z postanowieniami niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów ornych klasy IV b , powierzchni 0,31 ha

### **§ 12**

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

### **§ 13**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustroń .

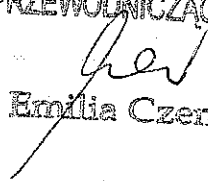
### **§ 14**

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

### **§ 15**

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

  
Emilia Czembor