

porządku obrad

Projekt OR.0006 · 304.2025

z dnia 2 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTRONIA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu,
w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 i 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustronia z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica,

**RADA MIASTA USTRONIA
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustronia z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustronia z dnia 26 września 2019 r.

i uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic
Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2**

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;
 - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
 - 4) załącznik Nr 4 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.
2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem - etap 2;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) budynki uznane za dobra kultury współczesnej.
3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” oraz jego otuliny;
 - 2) granice użytku ekologicznego „Dolina dopływu potoku Jaszowiec” (na fragmencie terenu o symbolu **1ZN**);
 - 4) granice krajobrazu priorytetowego „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu:24-513.45-001);
 - 5) położenie w całości w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej;
 - 6) granice złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszaru i terenu górniczego „Ustroń I”;
 - 7) tereny osuwisk:
 - a) nr 65952 - osuwisko nieaktywne,
 - b) nr 65950 - osuwisko nieaktywne,
 - c) nr 65938 - osuwisko okresowo aktywne;
 - 8) położenie obszaru objętego planem w całości w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 - „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu oraz na terenach w otoczeniu terenów objętych planem stanowią elementy informacyjne.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tej samej klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;
 - 2) oznaczenia literowe – rodzaj klasy przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania.
6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni 20,53 ha w zakresie obszaru objętego planem jest drugim etapem planu dotyczącego obszaru określonego w uchwale Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 10°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 10°;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, loggie, wykusze, balkony, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 5) urządzeniach obsługi komunikacji rowerowej – należy przez to rozumieć urządzone miejsce do siedzenia wraz ze stojakami na rowery;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

- 7) sezonowych ogródkach gastronomicznych – należy przez to rozumieć miejsca na świeżym powietrzu należące do restauracji, kawiarni lub innych obiektów usługowych oraz agroturystycznych, wyposażone w miejsca do siedzenia, stoliki, osłonięte zadaszeniami, pergolami lub parasolami;
 - 8) parkingach nadziemnych – należy przez to rozumieć parkingi zbudowane na powierzchni ziemi, z miejscami parkingowymi rozmieszczonymi na kilku kondygnacjach nadziemnych;
 - 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 10) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i budowle stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów.
2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) powierzchni użytkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub jego części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, oraz powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, takich jak: magazyny, biura, ekspozycje wystawowe;
 - 2) strefy ochrony uzdrowiskowej – jako części obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;
 - 3) tereny zieleni – jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.
3. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:
- 1) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większości miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;
 - 2) domy wycieczkowe - obiekty posiadające co najmniej 30 miejsc noclegowych, dostosowane do samoobsługi klientów oraz świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.

§ 3. Elementy informacyjne planu pokazane zostały na rysunku planu jako nieobowiązujące wskazania graficzne planu.

§ 4. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w § 18 do § 21 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

§ 5. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących przepisów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) przepisy ogólne - § 1 - § 5;
- 2) przeznaczenia terenów - § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania

się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 12;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i § 15;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 12) stawki procentowe - § 17;
- 13) szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - § 18 - § 21;
- 14) przepisy końcowe - § 22 i § 23.

Przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania opisane następującymi symbolami:

- 1) **UT** – teren usług turystyki;
- 2) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości, za wyjątkiem terenu o symbolu **1RZM**;
 - 3) ustala się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wyłącznie na dachach budynków;
 - 4) zabrania się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z wiatru.
2. Zapisy dotyczące geometrii dachów jako elementu kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w § 18 i § 19 dla poszczególnych przeznaczeń terenów na których istnieje lub planowana jest zabudowa.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 15 ust. 9;
- 2) ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w ramach wskazanych w planie przeznaczeń terenów, takich jak:
 - a) ośrodki wypoczynkowe lub hotele zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętego przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - b) parki rozrywki rozumiane jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją,

- c) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,
 - d) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km,
 - e) wydobywanie kopalin ze złoża,
 - f) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających na właściwości lecznicze uzdrowiska.
 3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - 1) tereny o symbolach **UT** należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
 - 2) teren o symbolu **1RZM** - należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej.
 4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.
 5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego” i jego otulina;
 - 2) użytek ekologiczny „Dolina dopływu potoku Jaszowiec”;
 - 3) złoża wód leczniczych „Ustroń”;
 - 4) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP Nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)” zalegający pod całym obszarem objętym planem.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się budynki i zespoły budynków zlokalizowane przy ul. Stromej 20, 18, 7, 5, 6, 2, ul. Wczasowej 47, 49, 51, 88 (budynek nie istnieje), 90 i ul. Turystycznej 6, 7, 8 i 10 uznane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobra kultury współczesnej oznaczone graficznie na rysunku planu na terenach o symbolach od **1UT** do **14UT**;

2. W związku z ust. 1 ustala się następujące zasady ich ochrony:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 3 zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących budynków niepowiązanych kubaturowo z zabudową istniejącą;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się zachowanie formy i architektury zewnętrznej budynków, formy dachu, formy architektonicznej elewacji, podziału okien, kolorystyki elewacji i dachu, materiałów wykończeniowych;
- 3) z zastrzeżeniem ust. 4, ust. 5 i § 13 ust. 2 dopuszcza się rozbudowę budynków:
 - a) dla potrzeb usług związanych z pobytem klientów,
 - b) w celu poprawy warunków pobytu klientów oraz podniesieniem standardu budynków,
 - c) w celu wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

3. Ustala się lokalizację budynku na terenie o symbolu **6UT**, z uwzględnieniem cech istniejących budynków zlokalizowanych na terenach o symbolach od **7UT**, **9UT** i **10UT** i uznanych za dobra kultury współczesnej, przy czym nakazuje się zastosowanie liniowych podziałów elewacji, geometrii dachu płaskiego z dopuszczeniem współczesnych materiałów elewacyjnych, w szczególności drewna, betonu, szkła i metalu z wykluczeniem paneli z tworzyw sztucznych.
4. Dopuszczenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3 muszą być wprowadzane w sposób zharmonizowany z architekturą budynków i zespołów zabudowy wpisanych do katalogu dóbr kultury współczesnej z poszanowaniem ich wartości kulturowych i architektonicznych oraz w sposób niewyróżniający się, przy czym przy rozbudowie budynków, nakazuje się zachować „gronowy” układ brył budynków na terenach o symbolach od **11UT** do **14UT**, „liniowy” układ na terenach o symbolach od **6UT** do **10UT** i układ „punktowy” na terenach o symbolach od **1UT** do **5UT**.
5. Z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 na terenach o symbolach od **1UT** do **14UT** nakazuje się zachowanie charakteru i wyglądu terenu, w tym jego kształtu i formy, ekologii, naturalnych cech, kolorów i elementów oraz sposobu jaki te elementy łączy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 11.** 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek - 3000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek - 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 12.** 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze objętym planem występują okresowo-aktywne i nieaktywne osuwiska wymienione w § 1 ust. 3 pkt 5 - pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy podlega ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:
- 1) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych;
 - 3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;
 - 4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem;
 - 5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków do gruntu;
 - 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym lub ze studnią chłonną.
4. Na obszarze objętym planem występują złoża wód leczniczych „Ustroń” oraz obszar i teren górniczy „Ustroń I” dotyczący tych złóż.

5. W granicach terenu górniczego, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje konieczność uwzględniania przepisów określonych w koncesji zakładu górniczego dotyczących przebudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych.
6. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 i pkt 3 oraz art. 38a ust. 2 ustawy, o której mowa w § 2 ust. 2, a w szczególności w odniesieniu do planowanych przeznaczeń terenów na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) lokalizacji parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50;
 - 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
 - 3) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej nie 400,0 m²;
 - 4) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych.
7. Na obszarze objęty planem występują granice krajobrazu priorytetowego „Lasy Bielsko-Koniaków” (kod krajobrazu: 24-513.45-001).
8. W granicach krajobrazu priorytetowego, o którym mowa w ust. 7 mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w związku z ustawowym wymogiem zakazu prowadzenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska Ustroń i jego układ urbanistyczny lub właściwości klimatu ustala się następujące zakazy lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) na terenie o symbolu **1RZM**:
 - a) obiektów hodowli zwierząt o obsadzie więcej niż 2DJP,
 - b) obiektów produkcji ogrodniczej w ogrzewanych szklarniach i namiotach foliowych oraz związanych z produkcją grzybów,
 - c) budowli rolniczych wymienionych w przepisach odrębnych, a w szczególności zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów na kiszonkę, zboże i paszę, komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego.
2. W związku z występowaniem na obszarze objętym planem budynków wymienionych w § 9 ust. 1 uznanych za dobra kultury współczesnej, ich rozbudowa i przebudowa podlega ograniczeniom konserwatorskim wynikającym z konieczności zachowania i ochrony wartości historycznych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice Skalica, Turystyczna, Wczasowa i Równica;
- 2) podstawową obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wymienione w pkt 1 oraz poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **1KR**;
- 3) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów o symbolach od **6UT** do **8UT**, od **11UT** do **14UT** przylegających do dróg publicznych poprzez dojazdy od tych dróg;
- 4) następujące możliwości obsługi komunikacyjnej terenów nieprzylegających bezpośrednio do dróg publicznych:
 - a) tereny o symbolach od **1UT** do **5UT** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
 - b) tereny o symbolach **9UT** i **10UT** poprzez drogę wewnętrzną od ul. Wczasowej,

c) teren o symbolu **1RZM** poprzez drogę wewnętrzną od ul. Skalica.

2. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4 parkingów naziemnych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,
 - b) 2 miejsca na 10 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,
 - c) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - d) 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - e) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,
 - f) 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - g) 3 miejsca na 1 gospodarstwo agroturystyczne;
- 3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc;
- 4) zgodnie z przepisami odrębnymi ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych nie może przekraczać 50 miejsc.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) ustala się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zaopatrujących miasto Ustroń, położonych poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się wyposażenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnie lub pompowo na oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych.
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;
 - 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
- 1) spalanie paliw w instalacjach zgodnie z przepisami odrębnymi i niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska;
 - 2) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną;
 - 3) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Stawki procentowe

§ 17. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach od **1UT** do **14UT**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki, a w szczególności:
 - a) domy wypoczynkowe,
 - b) domy wycieczkowe,
 - c) hotele;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi zdrowia i pomocy społecznej, a w szczególności domy opieki dla osób starszych;
- 3) w ramach przeznaczeń określonych w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług handlu i gastronomii pod warunkiem, że będą częścią budynku usług turystyki lub usług zdrowia, a ich łączna powierzchnia nie będzie większa niż 20 % powierzchni całkowitej budynku, w którym będą zlokalizowane,

- b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji rowerowej,
 - d) parkingów naziemnych, podziemnych i nadziemnych,
 - e) zieleni urządzonej i sezonowych ogródków gastronomicznych,
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **UT**:
- 1) geometria dachów - dachy płaskie;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 36 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
 - a) na terenach o symbolach od **1UT** do **4UT**, od **7UT** do **14UT** zgodnie z stanem istniejącym zabudowy,
 - b) na terenie o symbolu **5UT** - 0,6,
 - c) na terenie o symbolu **6UT** - 0,4;
 - 6) maksymalna wysokość budynków i budowli:
 - a) tereny o symbolach od **1UT** do **5UT** - 14,0 m,
 - b) tereny o symbolach od **6UT** do **14UT** - 12,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1RZM**, dla którego ustala się przeznaczenie - zabudowa zagrodowa, a w szczególności:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach indywidualnego gospodarstwa rolnego;
 - 2) budynki inwentarskie i gospodarcze;
 - 3) zabudowa agroturystyczna;
 - 4) urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się:
- 1) lokalizacji budynków niezwiązanych z zabudową zagrodową lub agroturystyczną;
 - 2) lokalizacji budynków w formie bliźniaczej i szeregowej.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1RZM**:
- 1) geometria dachów:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b stosowanie dachów spadzistych, z dopuszczeniem dachów płaskich nad częścią budynków nie przekraczającą 30 % powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków z dachami zielonymi umożliwiającymi naturalną vegetację zieleni;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 3 %;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,03;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość budynków i budowli:

a) budynki - 10,5 m,

b) budowle - 12,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 nakazuje się wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o szerokości w granicach od 13,5 m do 20,5 m.

§ 21. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie - teren zieleni naturalnej.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.