

Ustroń, dnia 04.04.2011r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRÓŃ

Zgodnie z zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego nr 64, poz.1668 z 23.05.2005r.

działki ozn. nr: **858/3 i 1112/15** położone są w jednostce strukturalnej:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN2**;

działki ozn. nr: **858/7 i 4814/4** położone są w jednostkach strukturalnych:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN2**,

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działki ozn. nr: **859/3 i 953/3** położone są w jednostkach strukturalnych:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN2**,

Tereny ulic publicznych zbiorczych oznaczone symbolem **KDZ $\frac{1}{2}$** ,

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działka ozn. nr: **864** położona jest w jednostkach strukturalnych:

Tereny ulic publicznych zbiorczych oznaczone symbolem **KDZ $\frac{1}{2}$** ,

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działki ozn. nr: **974/6, 1117/3, 1120/6, 1120/7, 1122/4, 1122/6, 1127/4, 1134/2, 1139/3, 4823/16 i 4823/22** położone są w jednostce strukturalnej:

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działki ozn. nr: **994/4, 996/2, 4814/6 i 4816/2** położone są w jednostkach strukturalnych:

Tereny otwarte (uprawy polowe, łąki, pastwiska, nieużytki) ozn. symbolem **R**,

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działki ozn. nr: **1108/11 i 4823/23** położone są w jednostkach strukturalnych:

Teren ulicy publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **KDGP2/2**,

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL $\frac{1}{2}$** ;

działka ozn. nr: **4816/1** położona jest w jednostce strukturalnej:

Tereny otwarte (uprawy polowe, łąki, pastwiska, nieużytki) ozn. symbolem **R**.

Tekst planu dotyczącego w/w jednostek brzmi następująco:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN2**

1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, z wyjątkiem usług związanych ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów samochodowych i motocykli oraz z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów;

2) przeznaczenie zakazane - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty produkcyjne, magazynowe, zespoły garaży wolnostojących w ilości większej niż trzy garaże na nieruchomości gruntowej – z wyjątkiem usług wymagających większej liczby miejsc garażowych,

3) wielkość i rozmiary nieruchomości gruntowej - dla zabudowy wolnostojącej minimum 1000 m²; szerokość frontu co najmniej 18,0 m; dla innych form zabudowy (np. plombowa, bliźniacza, szeregową, małe domy mieszkalne) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się minimum 500

m²; kąt położenia granic nieruchomości gruntowej w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°,

4) powierzchnia zabudowy – do 30%,

5) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50% z zastrzeżeniem przepisu § 9 ust. 1 pkt 2 lit. b),

6) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

7) obsługa komunikacyjna - dopuszczalna obsługa z niepublicznych dróg wewnętrznych, minimum miejsc postojowych –

- dla budynku jednorodzinnego 2 miejsca postojowe/budynek wliczając w to miejsce w garażu,

- dla małego domu mieszkalnego 1,5 miejsca postojowego/mieszkanie,

- dla pensjonatu 1 miejsce postojowe/pokój pensjonatowy i dodatkowo 2 miejsca na obiekt pensjonatowy; usługi wymagają miejsc postojowych zapewniających zaspokojenie potrzeb parkingowych klientów i personelu, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe/25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, przy czym,

- dla lokalu usługowego do 300 m² 1 miejsce postojowe/10 m² powierzchni użytkowej,

- dla lokalu usługowego pow. 300 m² 1 miejsce postojowe/20 m² powierzchni użytkowej,

- dla lokalu gastronomicznego do 30 miejsc konsumpcyjnych 1 miejsce postojowe/8 m² sali - konsumpcyjnej,

- dla lokalu gastronomicznego pow. 30 miejsc konsumpcyjnych 1 miejsce postojowe/16 m² sali - konsumpcyjnej,

- dla biura, administracji, banku itp. 1 miejsce postojowe/15 m² powierzchni użytkowej,

- dla hotelu 1 miejsce postojowe/1 pokój hotelowy i dodatkowo 5 miejsc postojowych na obiekt,

- dla hurtowni itp. 1 miejsce postojowe/4 zatrudnionych i dodatkowo 3 miejsca postojowe na obiekt,

- dla centrum usługowego 1 miejsce postojowe/4 zatrudnionych i 25 m² powierzchni sprzedaży centrum usługowego,

8) infrastruktura techniczna - zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszczalne oczyszczalnie grupowe i indywidualne pod warunkiem zapewnienia okresowej kontroli poprawności ich funkcjonowania przez odpowiednie służby miejskie, lub osadniki szczelne; w terenach nieuzbrojonych warunkiem dopuszczenia zabudowy jest co najmniej zapewnienie dostawy energii elektrycznej i wody oraz odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

9) stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 0%,

10) gabaryty, forma, materiały obiektów - dla lokalizacji standardowych wskazana prosta, umiarkowana bryła nawiązująca do wartościowych elementów otoczenia z rozbudowanym detałem parterów i akcentowaną partią wejścia głównego.

Tereny otwarte (uprawy polowe, łąki, pastwiska, nieużytki) ozn. symbolem R

1) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną, zabudowa siedliskowa (zagrodowa) niezbędna obsługa komunikacyjna oraz zalesienia; ponadto dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, w tym o charakterze letniskowym, rekreacyjnym i agroturystycznym; realizacja nowej zabudowy siedliskowej (zagrodowej) możliwa jest pod warunkiem, że powierzchnia nieruchomości gruntowej jest nie mniejsza niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,

2) przeznaczenie zakazane - nie określone w pkt. 1),

3) wielkość i rozmiary nieruchomości gruntowej - nie określa się, co najmniej pozwalająca na uzyskanie wskaźników określonych w pkt. 4) i 5) oraz mieszcząca program obsługujący,

4) powierzchnia zabudowy – do 10%,

5) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 80%,

6) wysokość zabudowy - hale do 7,0 m, budynki do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

7) obsługa komunikacyjna - dopuszczalna obsługa z niepublicznych dróg wewnętrznych, miejsca postojowe - co najmniej zapewniające prowadzenie gospodarstwa i pokrywające potrzeby parkingowe mieszkańców i zatrudnionych; nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na gospodarstwo, ponadto 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów dostawczych i maszyn rolniczych oraz odpowiednia przestrzeń manewrowa,

8) infrastruktura techniczna – wskazane zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, wskazane podłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszczalne oczyszczalnie grupowe i indywidualne lub osadniki szczelne; w terenach nieuzbrojonych warunkiem dopuszczenia

zabudowy jest co najmniej zapewnienie dostawy energii elektrycznej i wody oraz odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

9) stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

10) gabaryty obiektów - prosta, umiarkowana bryła nawiązująca do wartościowych elementów otoczenia.

Teren ulicy publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **KDGP2/2**

o szerokości w liniach rozgraniczających 40,0 m. Nie dopuszcza się wprowadzania dodatkowych zjazdów, poza wskazanymi na rysunku planu, warunek ten nie dotyczy zjazdów i włączeń istniejących oraz realizowanych na podstawie stosownych uzgodnień z zarządzającym drogą, uzyskanych przez wejście w życie ustaleń niniejszego planu. Zaleca się wprowadzenie węzłów drogowych typu WA lub WB lub WC) na skrzyżowaniu z ul. Cieszyńską (Z) oraz z ul. Jelenica (L). Stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

Tereny ulic publicznych zbiorczych oznaczone symbolem **KDZ 1/2**

o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m. Dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego wynikające z istniejącego zainwestowania terenu, jednak nie mniej niż do 15,0 m. Stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

Tereny ulic publicznych lokalnych oznaczone symbolem **KDL 1/2**

o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m. Dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego wynikające z istniejącego zainwestowania terenu, jednak nie mniej niż do 10,0 m. Stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

W uzupełnieniu informuję, że w/w działki znajdują się w:

- strefie ochrony uzdrowskiej C – zgodnie z uchwałą Rady Miasta Ustronń nr XXVII/311/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. i opubl. W Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 6, poz. 214 z 15 stycznia 2009 r.,
- otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

Niniejszy wypis i wyrys wydaje się w celach służbowych.

Załączniki wymienione poniżej stanowią integralną część niniejszego wypisu.

NA ZOBOWIĄZANIE
WYDZIAŁU INWESTYCYJNY
KONTAKTOWY
mgr inż. Andrzej Sienkiewicz

Załączniki:

1. Kopia fragmentów tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronń zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Ustronń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005r:
 - Rozdział 1 - Ustalenia ogólne;
 - Rozdział 2 - Ustalenia dotyczące całego obszaru planu;
 - Rozdział 3 - Ustalenia dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
2. Kopia fragmentu rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 5000 wraz z legendą (3 arkusze A4 wyrysów + 1 arkusz A4 legendy).

Otrzymują:

1. IGG a/a x2

Załącznik nr 1
01.06.11
dla...

Nie podlega opłacie skarbowej art.7 ust.3
Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
(Dz.U. z 2006 r., Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.)
Podinspektor Michał Kozik

1.5

**UCHWAŁA NR XXXI/269/2005
Rady Miasta UstronŃ
z dnia 7 kwietnia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta UstronŃ**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałami Rady Miasta Ustronia od Nr XLVII/449/2002 do Nr XLVII/463/2002 z dnia 10 lipca 2002 r.

**Rada Miasta UstronŃ
uchwala :**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1 - Ustalenia ogólne;

Rozdział 2 - Ustalenia dotyczące całego obszaru planu;

Rozdział 3 - Ustalenia dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

Rozdział 4 - Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;

Rozdział 5 - Postanowienia końcowe.

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Granica planu pokrywa się z granicą administracyjną miasta Ustronia i jest sumą obszarów wyznaczonych na mapie w skali 1:40000, będącej załącznikiem graficznym do wyżej powołanych uchwał Rady Miasta Ustronia z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi wymienionymi w § 16.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - sporządzony z dokładnością mapy ewidencyjnej - wydrukowany w skali 1:5000 - załącznik nr 1,
- 2) stwierdzenie zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu - załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 4,
- 5) rejestr zabytków - załącznik nr 5,
- 6) spis obiektów wskazanych do ochrony przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (gminna ewidencja zabytków – po jej założeniu) - załącznik nr 6.

3. W rysunku planu obowiązujące są następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) symbole literowe i literowo - cyfrowe opisujące przeznaczenie terenów,
- 3) granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalnej,
- 5) granica obszaru planu, z wyłączeniem obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi wymienionymi w § 16.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny.

4. Za zgodne z planem uznaje się modyfikacje granic terenów i trasowań sieci infrastruktury technicznej, wynikające z uwarunkowań prawnych i technicznych, nieznanymi w momencie sporządzania planu, które nie naruszają struktury układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz nie kolidują z ochroną przyrody, krajobrazu i wartości kulturowych.

§ 2

Pojęcia o specyficznym dla niniejszej uchwały znaczeniu, używane w dalszych przepisach, należy rozumieć jak niżej:

- 1) teren - fragment planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym; w ramach terenu mogą występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, parkingi, funkcje uzupełniające przeznaczenie dopuszczalne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń - o ile nie są wykluczone przedmiotowo;
- 2) teren zabudowy usługowej - teren, na którym występuje jako działalność przeważająca którakolwiek z wymienionych działalności (na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności): sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów samochodowych, sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów samochodowych (dział 50); handel hurtowy i komisowy (dział 51); handel detaliczny, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego (dział 52); hotele i restauracje (dział 55), działalność związana z turystyką (grupa 63.3); działalność agencji transportowych (grupa 63.4); poczta i telekomunikacja (dział 64); pośrednictwo finansowe (dział 65); ubezpieczenie oraz fundusze emerytalno - rentowe (dział 66); obsługa nieruchomości (dział 70), wynajem maszyn i urządzeń bez obsługi oraz wypożyczanie artykułów użytku osobistego i domowego (dział 71); informatyka (dział 72); działalność badawczo - rozwojowa (dział 73); działalność gospodarcza pozostała (np. prawnicza, rachunkowo - księgowo, doradztwo, zarządzanie) (dział 74); administracja publiczna i obrona narodowa (dział 75); edukacja (dział 80); ochrona zdrowia i pomoc społeczna (dział 85); działalność związana z kulturą (dział 92, z wyjątkiem grupy 92.6 - działalność związana ze sportem); działalność usługowa pozostała (np. pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi pogrzebowe, itp.) (dział 93) oraz działalności usługowe towarzyszące rolnictwu, leśnictwu, górnictwu i przetwórstwu przemysłowemu, jak np.: działalność usługowa związana z uprawami rolnymi (np. przygotowywanie zbiorów do sprzedaży, zagospodarowanie terenów zieleni (grupa 01.4); suszenie drewna (podklasa 20.10.B); działalność usługowa w zakresie instalowania konstrukcji metalowych (podklasa 28.11.C) itp.;
- 3) teren usług sportu i rekreacji - teren, na którym występuje jako działalność przeważająca którakolwiek z wymienionych działalności (na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności): działalność związana ze sportem i rekreacją fizyczną (m.in. grupy 92.6, 92.7), np. stadiony, ośrodki campingowe i pola namiotowe, zabudowa letniskowa, schroniska turystyczne, ośrodki i trasy rowerowe, ośrodki i trasy jeździeckie, ośrodki i trasy pieszych wędrówek, ośrodki i urządzenia wędkarskie, ośrodki lotniarskie i paralotniarskie, ośrodki wczasowe, ogrody botaniczne, boiska, korty, hale, baseny, parki wodne, tory wyścigowe, inne obiekty sportowe, itp.;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składowych - teren, na którym występuje jako działalność przeważająca którakolwiek z wymienionych działalności (na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności): działalności związane z uprawami rolnymi, ogrodnictwem i warzywnictwem (z wyłączeniem chowu i hodowli zwierząt) (dział 01, bez grup 01.2 i 01.3), działalności związane z leśnictwem (dział 02); przetwórstwo przemysłowe (działy od 15 do 36); budownictwo (dział 45); transport, przeładunek, magazynowanie, składowanie i przechowywanie towarów, z wyłączeniem działalności związanych z turystyką oraz agencji transportowych (działy 60, 61, 62 i 63, bez grup 63.3 i 63.4 tj.), z zastrzeżeniem dalszych ustaleń planu; do terenów obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych nie zalicza się działalności usługowych towarzyszących rolnictwu, leśnictwu, górnictwu i przetwórstwu przemysłowemu, jak np.: działalność usługowa związana z uprawami rolnymi (np. przygotowywanie zbiorów do sprzedaży, zagospodarowanie terenów zieleni (grupa 01.4); suszenie drewna (podklasa 20.10.B); działalność usługowa w zakresie instalowania konstrukcji metalowych (podklasa 28.11.C) itp.;
- 5) teren zieleni izolacyjnej - teren zieleni urządzonej i nieurządzonej chroniący tereny przylegające przed uciążliwościami wywołanymi obsługą komunikacyjną, działalnością produkcyjną lub usługową oraz przesłaniający obiekty dysharmonizujące krajobraz;
- 6) teren zieleni przyrodnej rzeki Wisły - teren zieleni urządzonej i nieurządzonej niezbędny dla ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w tym utrzymania ciągłości lokalnych ekosystemów;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia której nie może przekroczyć obrys obiektu budowlanego trwale połączonego z gruntem; poza linią zabudowy nieprzekraczalnej dopuszczona jest realizacja obiektów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem oraz urządzeń budowlanych takich jak

np. przyłącza i urządzenia instalacyjne (z wyjątkiem zbiorników na nieczystości, przydomowych oczyszczalni itp.), a także przejazdy, place postojowe i łatwo demontowane ogrodzenia;

8) formowanie - lista cech obiektu budowlanego decydująca o jego percepcji, w tym: proporcje bryły, podziały fasad, kształt dachu, charakter detalu architektonicznego, materiały budowlane i kolorystyka;

9) powierzchnia zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni nieruchomości gruntowej ogółem, w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wyrażony w procentach stosunek powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wód powierzchniowych na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni nieruchomości gruntowej ogółem;

11) działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji - działalność powodująca - poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny - przekroczenie standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi lub stwarzająca dyskomfort w użytkowaniu sąsiednich nieruchomości;

12) Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna - organ doradczy Burmistrza w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANU

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakazuje się stosowanie określonych przez ustalenia planu regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu otoczenia.

2. Formowanie nowych obiektów kubaturowych powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu. Należy przez to rozumieć współczesne interpretacje beskidzkiej architektury ludowej w zakresie proporcji bryły, detalu architektonicznego i rozwiązań materiałowych. W celu umożliwienia oceny formy projektowanych obiektów zaleca się w projektach koncepcyjnych i budowlanych, przedstawianie fasad obiektu na tle otoczenia, obejmującego co najmniej obiekty bezpośrednio sąsiadujące lub w przypadku lokalizacji w otwartym krajobrazie na tle fotografii wykonanej z miejsca, z którego widok obiektu będzie reprezentatywny. Powyżej opisany warunek nie dotyczy budynków gospodarczych i garaży. Dla budynków jednorodzinnych wystarczające jest dołączenie inwentaryzacji fotograficznej otoczenia.

3. Zalecane zasady formowania - prosta bryła o proporcjach i detalu architektonicznym nawiązującym do zabudowy miejskiej z początków XX wieku, występującej na terenie Ustronia, naturalne materiały wykończeniowe i wyważona stylistyka fasad. W przypadku stosowania dachów spadzistych - formy tradycyjne, symetryczne w stosunku do bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°; zakazuje się stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy. Dachy kryte dachówką lub materiałami do niej podobnymi w stosowanej gamie kolorów. W przypadku realizacji obiektów unikalnych z uwagi na eksponowaną lokalizację lub specyficzną funkcję wskazana opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności bezpośrednio przy granicy nieruchomości gruntowej, wtedy, gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, nie narusza interesu osób trzecich oraz gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) styk z terenem otwartym, w tym objętym zakazem zabudowy, za zgodą właściciela przylegającej nieruchomości gruntowej,
- 2) jednoczesna lub wspólna realizacja stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach,
- 3) realizacja budynków płombowych i innych tworzących ciągłą pierzeję uliczną - przy usytuowaniu budynków planowanych w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż zabudowy istniejącej.

5. Warunek obsługi komunikacyjnej wydzielonej nieruchomości gruntowej można uznać za spełniony, jeśli co najmniej, styka się z wydzieloną, niepubliczną ulicą wewnętrzną o minimalnej szerokości jezdni 5,0 m - w przypadku ulicy dwukierunkowej, lub 3,0 m w przypadku ulicy jednokierunkowej pod warunkiem