

- 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 plombowych 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

wprowadzenia mijanek, i długości do 200 m od połączenia z drogą publiczną do wjazdu na plac nawrotowy o wymiarach 20 x 20 m, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzelotowej.

6. Zakazuje się przeformowywania terenu w sposób zaburzający stosunki wodne na nieruchomościach sąsiadujących.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Podejmowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku, gdy przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaże, że wpływ ten nie występuje lub jest nieistotny.

2. Eksploatacja instalacji lub urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny.

3. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, powinna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem ograniczającym uciążliwość do granicy nieruchomości gruntowej.

4. Nie dopuszcza się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych.

5. Gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości powinny być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.

6. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, dróg, sieci i urządzeń elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych w miejscach szczególnie eksponowanych, takich jak na przykład stoki dolin widoczne z dróg, ulic i ciągów pieszych, grzbiety górskie, zamknięcia osi widokowych, powinna uwzględniać krajobrazowe aspekty formowania. Wskazana opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

7. Należy zachować istniejące lasy, enklawy, półenklawy leśne i zadrzewienia (w szczególności towarzyszące ciekom wodnym, parowom) oraz mozaikę terenów użytkowanych rolniczo. Budynki nie powinny być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 20 m od granicy lasu.

8. Ustala się ochronę pomników przyrody i nakaz ochrony zieleni cmentarnej, parkowej i przyrodnej, istniejących alei i szpalerów o walorach kompozycyjnych. Oznacza to zakaz wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych.

9. Zabrania się lokalizacji nowych odcinków naziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z naruszeniem korony lub systemu korzeniowego drzew – pomników przyrody lub innych, stanowiących wartościowy starodrzew. W obrębie przestrzeni zajętej przez system korzeniowy takich drzew niezbędne prace ziemne należy wykonywać w sposób minimalizujący uszkodzenia systemu korzeniowego.

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Nakazuje się stosowanie ustaleń określonych dla stref A i B ochrony konserwatorskiej zawartych w rozdziale 3.

2. Nakazuje się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych spisem obiektów wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (gminną ewidencją zabytków – po jej założeniu). Oznacza to obowiązek powiadamiania przez służby miejskie odpowiednich służb konserwatorskich o zaistniałych przypadkach niewłaściwego użytkowania obiektów.

3. Projekty przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków oraz objętych spisem obiektów wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków (gminną

ewidencją zabytków – po jej założeniu) podlegają uzgodnieniu przez właściwe służby ochrony zabytków, nie dotyczy to prowadzenia remontów bieżących, wymiany instalacji i innych drobnych prac budowlanych o ile nie zmieniają pierwotnego układu wnętrza oraz tektoniki, kolorystyki i detalu fasad.

4. Ustala się ochronę dzielnicy uzdrowskiej Zawodzie (w granicach terenów UZL) i zespołu rekreacyjnego Jaszowiec (w granicach terenów US1) obejmującą:

- 1) generalne rozplanowanie i kompozycję przestrzenną – dopuszcza się techniczne korekty układu drogowego, niezbędną rozbudowę parkingów i ciągów pieszych, wprowadzenie nowego programu kubaturowego nawiązującego do charakteru dzielnic oraz przekształcenia zieleni towarzyszącej,
- 2) charakter brył, podziały fasad i detalu architektoniczny - dopuszcza się przebudowę techniczną i funkcjonalną obiektów istniejących w zakresie dostosowania ich do współczesnych standardów użytkowych i obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ogólnodostępne przestrzenie publiczne stanowią składnik terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, plan nie wyznacza ich granic (z wyjątkiem ulic publicznych), określając poniższe zasady ich kształtowania.
2. Zaleca się realizację systemów przestrzeni publicznych każdorazowo w oparciu o koncepcję urbanistyczno - architektoniczną obejmującą obszar w zasięgu widoczności z punktu widzenia pieszego. Koncepcja taka, sporządzana przez Inwestora przed przystąpieniem do projektu budowlanego, winna podlegać opiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną.
3. Zakazuje się lokalizowania reklam wielkogabarytowych, tj. o powierzchni przekraczającej 20 m², w ciągach ulic: Cieszyńskiej, Daszyńskiego, 3-Maja, Grażyńskiego, Szpitalnej i Sanatoryjnej, oraz w miejscach, w których przesłaniałyby szerokie otwarcia krajobrazowe lub obiekty objęte ochroną konserwatorską.
4. W przypadku podejmowania zamierzeń inwestycyjnych dotyczących wymiany oświetlenia ulicznego i elementów małej architektury w skali dzielnicy i większej, wybór takich elementów podlega opiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną.

§ 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi dla nich regulacjami przestrzennymi, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, należy zakazać budowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i podziału gruntów doprowadzającego do takiej zgodności.
2. Nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek dotyczą wyłącznie działek wydzielonych po wejściu w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą.
3. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą i mniejszych od wymaganej przepisami niniejszej uchwały minimalnej powierzchni działki jest możliwe pod warunkiem utrzymania powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy wskazanej w przepisach niniejszej uchwały.

§ 8

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się układ komunikacyjny w postaci wydzielonych na rysunku planu ulic publicznych. Nakazuje się realizację programów ochrony terenów przylegających do dróg zbiorczych i głównych, (w tym realizację ekranów akustycznych, szczególnie w przypadku ich budowy, przebudowy lub remontu).
2. Stałe miejsca postojowe muszą się mieścić w granicach własności, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, personelu i klientów. Miejsca postojowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą powinny być udostępnione bezpośrednio od strony drogi publicznej. Program miejsc postojowych zaspokajający potrzeby mieszkańców, użytkowników i zatrudnionych, wyliczony według wskaźników właściwych dla poszczególnych funkcji powinien być zbilansowany w ramach terenu

planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku. Zaleca się wydzielić miejsca postojowe, z których korzystają osoby niepełnosprawne, szczególnie w zespołach od 16 stanowisk. W przypadku funkcji istniejących Burmistrz Miasta może określić horyzont czasowy, w którym zarządzający obiektem doprowadzi do zbilansowania takich potrzeb, lub nastąpi likwidacja funkcji. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej pojedyncze tereny, jednak przy zachowaniu 5 minutowej izochrony dojść od obiektu do miejsca postojowego. Szczegółowe ustalenia zawiera rozdz. 4.

3. Ustala się, że sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, lub w braku takich możliwości, w nawiązaniu do kierunków wyznaczonych przez ogrodzenia lub podziały własnościowe i funkcjonalne.

4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej na koszt władających terenem i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci - o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

5. Ustala się poniższe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) orientacyjny przebieg sieci o parametrach mających wpływ na ustalenia planistyczne, oraz lokalizację urządzeń z nimi związanych, przedstawia rysunek planu;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwałe składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych i kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią;
- 3) przebudowę sieci istniejących należy prowadzić w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej i związanych z nią stacji transformatorowych; zaleca się do kablowania linie na terenach zabudowy mieszkaniowej; orientacyjny przebieg sieci elektroenergetycznej oraz orientacyjne lokalizacje planowanych stacji transformatorowych przedstawia rysunek planu; odległości przewodów linii elektroenergetycznych od budynków określają przepisy odrębne;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz związanych z nimi stacji redukcyjno - pomiarowych; orientacyjny przebieg gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia przedstawia rysunek planu; szerokość stref, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów oraz sadzić drzew powinna być zgodna z przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane; zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i związanych z nią urządzeń, dopuszcza się korzystanie z lokalnych ujęć wody na warunkach wynikających z pozwolenia wodno - prawnego;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i planowaną kanalizację sanitarną, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w zbiornikach szczelnych, dla ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do miejskich systemów kanalizacji sanitarnej nakazuje się ich podczyszczenie do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią kanalizacyjną;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej; dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub na przylegających terenach otwartych, pod warunkiem, że nie spowoduje to szkodliwej zmiany stanu wody na gruncie sąsiednim oraz uzyskania zgody właściciela terenu; systemów odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach nie stosuje się, jeżeli podczas ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych stwierdzono występowanie warunków gruntowych grożących utratą stabilności podłoża - w takich przypadkach wody opadowe ujęte w przewody lub kanały szczelne należy odprowadzić poza teren zagrożony utratą stabilności; wody opadowe i roztopowe z obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz z parkingów i garaży odprowadzane powinny być do kanalizacji po uprzednim podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych;
- 9) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, nowe podłączenia należy prowadzić kablami ziemnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej i związanych z nią urządzeń, nie przewiduje się rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego; istniejące lokalne źródła ciepła przekraczające normy emisji pyłów i zanieczyszczeń gazowych należy zmodernizować przy najbliższym remoncie lub przebudowie obiektu wymagającej wydania pozwolenia na budowę; dla nowych źródeł ciepła nie dopuszcza się stosowania systemów opartych o spalanie paliw o sprawności energetycznej poniżej 80%, a na obszarze ochrony uzdrowiskowej A - poniżej 90%.

6. Ustala się, że na obszarach objętych systemem kanalizacyjnym zbiorowego odprowadzania ścieków, ulice, parkingi i place postojowe Kp i miejsca parkingowe ogólnodostępne, place składowe i manewrowe na terenach produkcyjnych, składowych, baz transportowych i gospodarki odpadami powinny mieć powierzchnie szczelne, z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji oraz powinny być zaopatrzone w separatory substancji ropopochodnych. Powyższe nie dotyczy parkingów dla samochodów osobowych do 10 stanowisk.

7. Ustala się, że na obszarach nie objętych systemem kanalizacyjnym zbiorowego odprowadzania ścieków, tereny parkingów, placów postojowych, miejsca parkingowe ogólnodostępne, place składowe i manewrowe na terenach produkcyjnych, składowych, baz transportowych i gospodarki odpadami powinny mieć powierzchnie szczelne; nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni szczelnych, w tym z ulic o dużym natężeniu ruchu przed ich odprowadzeniem do cieków wodnych lub gruntu, z zastrzeżeniem zakazów obowiązujących w strefach ochrony ujęć wód. Powyższe nie dotyczy parkingów dla samochodów osobowych do 10 stanowisk.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 9

1. Obszary ochrony uzdrowskiej A, B, C - obowiązują warunki określone w Statucie Uzdrowiska i w przepisach odrębnych. Ponadto ustala się

- 1) odnośnie nieruchomości gruntowych położonych w obszarze „A” ochrony uzdrowskiej:
 - a) nie dokonywania podziału działek na mniejsze niż 2500m²,
 - b) zachowania na poszczególnych działkach, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nie lokalizowania budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wielorodzinnego za wyjątkiem obiektów sanatoryjnych, zakładów przyrodoleczniczych, pensjonatów z funkcją lecznictwa uzdrowskiego,
 - d) nie lokalizowania parkingów, garaży wolnostojących i obiektów usługowych nie związanych z lecznictwem uzdrowskim i innych mogących znacząco wpływać na warunki naturalne środowiska,
 - e) nie lokalizowania stacji telefonii komórkowej, stacji paliw i innych obiektów mających szkodliwy wpływ na środowisko naturalne;
- 2) odnośnie nieruchomości gruntowych położonych w obszarze „B” ochrony uzdrowskiej:
 - a) nie dokonywania podziału działek na mniejsze niż 1500m², z zastrzeżeniem ustaleń przyjętych dla terenów MN1 i MN2 zawartych w § 10 ust. 1 pkt 3 i w § 10 ust. 2 pkt 3,
 - b) zachowania na poszczególnych działkach, co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) dla zabudowy plombowej, bliźniaczej, szeregowej i dla małych domów mieszkalnych na terenach MN1, MN2, MN3, MW i U w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia działki może być mniejsza nie więcej niż o połowę od wartości ustalonych dla tych terenów w przepisach niniejszej uchwały,
 - d) nie lokalizowania obiektów mogących wywierać szkodliwy wpływ na środowisko naturalne,
 - e) nie lokalizowania nowych oraz rozbudowę istniejących zakładów przemysłowych, lokalizowanie targowisk, punktów skupu złomu, produktów rolnych i tym podobnych,
 - f) uruchamiania stacji paliw nie bliżej niż 1000 m i stacji telefonii komórkowej nie bliżej niż 1000 m od granicy obszaru ochrony uzdrowskiej „A”,
 - g) nie lokalizowania centrów handlowych lub supermarketów z obiektami towarzyszącymi i parkingami,
- 3) odnośnie nieruchomości gruntowych położonych w obszarze „C” ochrony uzdrowskiej:
 - a) nie dokonywania podziału działek na mniejsze niż 1500m², z zastrzeżeniem ustaleń przyjętych dla terenów MN1 i MN2 zawartych w § 10 ust. 1 pkt 3 i w § 10 ust. 2 pkt 3,
 - b) zachowania na poszczególnych działkach, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem ustaleń przyjętych dla terenów MN3, MW i US zawartych w § 10 ust. 3 pkt 5, w § 10 ust. 5 pkt 5 i w § 11 ust. 3 pkt 6,
 - c) dla zabudowy plombowej, bliźniaczej, szeregowej i dla małych domów mieszkalnych na terenach MN2, MN3, MW i U w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia działki może być mniejsza nie więcej niż o połowę od wartości ustalonych dla tych terenów w przepisach niniejszej uchwały.

2. Złóża kruszywa naturalnego i wód leczniczych – obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.