

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
uchwała :

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 nieprzekraczalne,
- 5) granica obszaru planu, z wyłączeniem obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi wymienionymi w § 16.

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

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 emerytalne - 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 przesłaniająca 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

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

URZĄD MIASTA

ul. Rynek 1, 43-450 USTRONŃ

tel. 8579-300, fax 8579-330

- 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 wegetację, 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

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

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 instalację 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 przywodnej, 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~~

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

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 detal 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-Archeologiczną *.~~

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~~

* ~~skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09~~

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

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

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 ODREBNYCH**

§ 9

1. Obszary ochrony uzdrowiskowej 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 uzdrowiskowej:

- 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 uzdrowiskowego,
- d) nie lokalizowania parkingów, garaży wolnostojących i obiektów usługowych nie związanych z lecznictwem uzdrowiskowym 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 uzdrowiskowej:

- 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 uzdrowiskowej „A”,
- g) nie lokalizowania centrów handlowych lub supermarketów z obiektami towarzyszącymi i parkingami,

3) odnośnie nieruchomości gruntowych położonych w obszarze „C” ochrony uzdrowiskowej:

- 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. Złoża kruszywa naturalnego i wód leczniczych – obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszary górnicze oraz tereny górnicze – należy uwzględnić ustalenia przepisów odrębnych.

* skreślone fragmenty tekstu mpzp uchylono wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 29.12.2009 r. sygn. akt II SA/GI 528/09

4. Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego i jego otulina - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do obszaru Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego nakazuje się uzgadnianie wszelkich inwestycji z administratorem parku krajobrazowego i służbami leśnymi.

5. Rezerwat przyrody - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi. W szczególności zakazuje się rozwoju infrastruktury rekreacyjno-turystycznej.

6. Strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- 1) zakazuje się przekształceń oryginalnych elementów układu przestrzennego,
- 2) nakazuje się uzgadnianie działań inwestycyjnych, w tym dokumentacji projektowej z właściwymi służbami ochrony zabytków; powyższe nie dotyczy remontów i przebudowy istniejących ulic, sieci infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych,
- 3) nakazuje się powiadamianie odpowiednich służb archeologicznych o podejmowaniu prac ziemnych oraz wstrzymanie takich prac w przypadku natrafienia na obiekty o cechach zabytkowych,
- 4) zakazuje się umieszczania reklam na fasadach obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków, szyldy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły i zakłócać kompozycji fasad,
- 5) wskazane są przekształcenia lub wyburzenia substandardowych obiektów budowlanych odbiegających od charakteru zabudowy historycznej,
- 6) rozbórka obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, wymaga zgody odpowiednich służb i musi zostać przeprowadzona na warunkach przez nie określonych.

7. Strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej:

- 1) zaleca się zachowanie podstawowych założeń układu przestrzennego (należy przez to rozumieć pierwotną siatkę ulic, zasady regulacyjne takie jak linie pierzei ulicznych i gabaryty obiektów oraz istniejące dominanty i osie widokowe),
- 2) zaleca się dostosowania projektowanych obiektów kubaturowych do wartościowych elementów kontekstu przestrzennego, (nie oznacza to obowiązku stosowania stylizacji historycznej),
- 3) nakazuje się uzgadnianie działań inwestycyjnych, w tym dokumentacji projektowej z właściwymi służbami ochrony zabytków; powyższe nie dotyczy remontów i przebudowy istniejących ulic, sieci infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych,
- 4) nakazuje się powiadamianie odpowiednich służb archeologicznych o podejmowaniu prac ziemnych oraz wstrzymanie takich prac w przypadku natrafienia na obiekty o cechach zabytkowych,
- 5) wskazane są przekształcenia lub wyburzenia substandardowych obiektów budowlanych odbiegających od charakteru zabudowy historycznej oraz wprowadzanie nowych elementów w sposób harmonijnie nawiązujący do otoczenia i rozwijający jego wątki kompozycyjne.
- 6) szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynkach nie mogą deformować ich bryły i zakłócać kompozycji fasad,
- 7) w odniesieniu do strefy „Młynówka” jej granice określa się w odległości 5,0 m od linii brzegu.

8. Stanowiska obserwacji archeologicznej i ich strefy ochronne – nakazuje się powiadamianie odpowiednich służb archeologicznych o podejmowaniu prac ziemnych oraz nakaz wstrzymania takich prac w przypadku natrafienia na obiekty o cechach zabytkowych.

9. Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej (wewnętrznej i zewnętrznej) ujęć wód podziemnych obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Obszary predysponowane do powstawania osuwisk:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji po przedstawieniu przez inwestora ekspertyzy budowlanej dowodzącej możliwości realizacji i poprawności technicznej zamierzeń projektowych, sporządzonej w oparciu o badania warunków geologiczno – inżynierskich, wykonanych z dokładnością stosowną do wstępnie stwierdzonych warunków gruntowych, o ile potrzeba jej sporządzenia wynika z przepisów odrębnych,
- 2) nakazuje się zabezpieczenie istniejących osuwisk przez dysponujących terenami w taki sposób, by nie powodować zagrożeń dla terenów sąsiadujących.