

- 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, prowadzącą na plac nawrotowy o wymiarach 20 x 20 m, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzebiegającej.

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 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. Ochrona 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 - 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