

Uchwała Nr
Rady Miasta Ustroń
z dnia

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach
ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja,
Partyzantów i Pod Skarpą

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XII/174/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą.

Rada Miasta Ustroń

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń", przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic
Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja,
Partyzantów i Pod Skarpą

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustroń 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** – dane przestrzenne.

§3.

Na rysunku planu, o który mowa § 2 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenów według symboli ustalonych w § 4 ust. 1,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - f) obiekty zabytkowe,
 - g) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - h) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń,
 - i) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego,
 - j) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka,
 - k) obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy uzdrowiskowej „B”,
 - b) granica strefy uzdrowiskowej „C”,
 - c) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - d) pomniki przyrody,
 - e) granica terenu górniczego "Ustroń I",
 - f) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”;
 - g) granica terenów zamkniętych;
- 3) oznaczenia informacyjne planu:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) główne ciągi piesze,
 - c) obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego.

§4.

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole literowe:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 4) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - 5) **U** - tereny usług nieuciążliwych;
 - 6) **UT** – tereny usług turystyki,
 - 7) **UA** - tereny usług administracji;
 - 8) **UZ** – tereny usług zdrowia,
 - 9) **UO** - tereny usług oświaty;
 - 10) **UK** – tereny usług kultury;
 - 11) **UKr** – teren usług kultu religijnego;
 - 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
 - 13) **ZP** – tereny zieleni parkowej;
 - 14) **ZPu**- teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy;
 - 15) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
 - 16) **WS/Z** – tereny wód powierzchniowych z zieleni towarzyszącej;
 - 17) **WS/ZP** – teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej;
 - 18) **KDZ** –tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 19) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 20) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 21) **KPJ** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
 - 22) **KP** – tereny ciągów pieszych;
 - 23) **PM** - teren placu miejskiego (ryнку);
 - 24) **KDp** – tereny parkingów;
 - 25) **KK** – teren kolei.
2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu.

§5.

Ilekróć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroń w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą, o którym mowa w §1;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w §1;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, docelowo realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tej działki, w tym minimum 51% powierzchni użytkowej budynków;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, obejmujące maksymalnie 49% powierzchni tej działki, w tym maksymalnie 49% powierzchni użytkowej obiektów i/lub na warunkach określonych planie w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię w której musi być usytuowana elewacja budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemnymi częściami budynku; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, elementów ocieplenia, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 13) **mieszkaniach funkcyjnych** – należy przez to rozumieć część mieszkalną budynku związaną z obsługą przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 14) **dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub niezbędne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów budowlanych niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 14,5 m, o ile ustalenia **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
- 3) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o funkcji innej niż wyznaczona w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 30%, jednak nie więcej niż ustalenia szczegółowe dla terenu na którym ten obiekt się znajduje, z uwzględnieniem **pkt. 4**;
- 6) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub zbliżenie do granicy działki, stosownie do przepisów odrębnych.

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:
 - 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 4) zakaz lokalizacji stacji paliw;
 - 5) zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
 - 6) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
 - 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
 - 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
3. Obszar planu położony jest częściowo w granicach terenu górniczego "Ustroń I".
4. Obszar planu położony jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 „Dolina rzeki Górna Wisła”.
5. W miejscach wskazanych na rysunku planu jako obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu: budynek administracyjny dawnej huty „Klemens” wraz ze zbiornikiem wodnym, śluzami i Młynówką oraz odcinkiem historycznej drogi wokół budynku dawnej huty i zbiornika wodnego - Nr A-534/92.
2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) budynek mieszkalny, ul. Brody 15;
 - 2) budynek mieszkalny, ul. Brody 23;
 - 3) budynek mieszkalny, ul. Brody 25;
 - 4) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Daszyńskiego 4;
 - 5) budynek usługowy, ul. Daszyńskiego 6;
 - 6) budynek usługowy, ul. Hutnicza 7;
 - 7) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 4;
 - 8) budynek mieszkalny, ul. 9 Listopada 11;
 - 9) budynek fundacji chrześcijańskiej, ul. 9 Listopada 14;
 - 10) budynek pensjonatowy, ul. 9 Listopada 16;
 - 11) budynek mieszkalny, ul. 3 Maja 3;
 - 12) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4;
 - 13) budynek usługowy, ul. 3 Maja 4a;
 - 14) budynek usługowy, ul. 3 Maja 5;
 - 15) oficyna, ul. 3 Maja 6/8;
 - 16) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 6/8;
 - 17) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 9;
 - 18) budynek mieszkalno – usługowy, ul. 3 Maja 10;
 - 19) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 11;
 - 20) budynek mieszkalno – usługowy, ul. 3 Maja 12;
 - 21) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 3 Maja 13;
 - 22) szkoła, ul. 3 Maja 15;
 - 23) kamienica mieszkalna, ul. 3 Maja 16;
 - 24) budynek mieszkalno – pensjonatowy, ul. Mickiewicza 3;
 - 25) zakład przyrodo – leczniczy, ul. Mickiewicza 5;
 - 26) ratusz miejski, ul. Rynek 1;
 - 27) kamienica mieszkalno - usługowa, ul. Rynek 3;
 - 28) kamienica usługowa, ul. Rynek 4;
 - 29) Park kuracyjny.
3. Dla obiektu wymienionego w ust. 2 pkt 6 ustala się ochronę zgodnie z ustaleniami ust. 6.
4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt od 1 do 5 oraz od 7 do 29 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania oryginalnych brył budynków i budowli;
 - 2) nakaz zachowania oryginalnych detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachowych oraz kształtów dachów;
 - 3) dopuszczenie wymiany stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej (historycznej) formy stolarki i głębokości osadzenia w elewacjach;
 - 4) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji;
 - 5) rewaloryzację detalu elewacji.
5. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w celu ochrony zabytku wpisanego do rejestru zabytków, dla której ustala się:
 - 1) nakaz zachowania i konserwacji budynku administracyjnego dawnej huty „Klemens”;
 - 2) nakaz ochrony starodrzewu w otoczeniu zbiornika wodnego, zarówno w części nadziemnej, jak i korzeniowej;
 - 3) nakaz zachowania historycznego ciągu drogi wokół budynku oraz układu topograficznego odcinka młynówki i zbiornika wodnego;
 - 4) nakaz zachowania urządzeń hydrotechnicznych w obecnej lokalizacji oraz ich konserwacji.
6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę budynku w kierunku północnym;
 - 2) dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację;
 - 3) zachowanie podziałów elewacji obejmujące linie gzymsów, boniowania cokołów, osi okiennych;

- 4) maksymalna wysokość budynków: 13 m;
- 5) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 19° do 21°;
- 6) rewaloryzację detalu elewacji;
- 7) nakaz zachowania starodrzewu położonego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim.
7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej parku kuracyjnego, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:
 - 1) nakaz zachowania starodrzewu;
 - 2) konserwację i rewaloryzację elementów zabytkowego założenia;
 - 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w § 24 i 25.
8. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej potoku Młynówka, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:
 - 1) zakaz przekształcania linii brzegowej;
 - 2) zakaz zabudowy.

§9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie systemów komunikacji:
 - 1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:
 - a) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - d) **KPJ** – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
 - 2) modernizacja układu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg;
 - 3) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 mkw powierzchni użytkowej w usługach,
 - c) 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach,
 - d) 12 miejsc na 100 miejsc w usługach gastronomii,
 - e) 30 miejsc na 100 użytkowników obiektów, urządzeń i terenów sportowo – rekreacyjnych;
 - 4) dopuszcza się możliwość kształtowania miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych oraz w garażach;
 - 5) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.
2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wód;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN;
 - 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) za pomocą indywidualnych źródeł;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: za pomocą indywidualnych rozwiązań z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §7 pkt 5;
 - 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;

- 8) obsługę w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
 - b) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m²,
 - c) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m²,
 - d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 800 m²,
 - e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 1 200 m²,
 - f) dla pozostałych terenów: 70 m²;
 - 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 20 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m,
 - c) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 8 m,
 - d) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 1MW, 2MW, 3MW, 2U, 3U, 4U, 8U, 1UK, 1UKr, 1UO, 1UA, 1UT**: 18 m,
 - e) dla terenów **2MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 1U, 5U, 6U, 7U, 1UZ, 2UZ, 2UK, 2UO, 3UO, 1US, ZP, 1ZPu**: 20 m,
 - f) dla pozostałych terenów: 10 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50° - 90°.

§11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W obszarze planu nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§12.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym:

- a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
- b) dla terenu: **8MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;

2) dopuszczalnym:

- a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25 % maksymalnej powierzchni zabudowy,
- b) zabudowa pensjonatowa,
- c) garaże, budynki gospodarcze,
- d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
- e) ciągi piesze,
- f) drogi rowerowe,
- g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **7MN, 9MN, 10MN**: 1,4,
 - b) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 1,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **6MN, 7MN, 9MN, 10MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - c) dla terenu **8MN**: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - e) dla terenów **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN**: 12 m,
 - f) dla terenów **2MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN**: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - g) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5N, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - a) dla terenu **8MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§13.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW do 3MW**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (do 15% powierzchni działki budowlanej),
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **do 1MN/U do 2MN/U** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) garaże, budynki gospodarcze,
 - b) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 1,9,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 1,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - h) dla terenu **1 MN/U**: 55 % powierzchni działki budowlanej,
 - i) dla terenu **2 MN/U**: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1 MN/U**: 15 m,
 - b) dla terenu **2 MN/U**: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MW/U do 7MW/U** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe),
 - b) dla terenów **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (usługi nieuciążliwe),
 - c) dla terenu **7MW/U**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) garaże, budynki gospodarcze,
 - b) dojeżdża, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 3,85,
 - b) dla terenów **2MW/U**: 2,5,
 - c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 3,3,
 - d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 3,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 24,5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla terenów **5MW/U, 6MW/U**: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1MW/U**: 22 m,
 - b) dla terenu **2MW/U**: 10 m,
 - c) dla terenu **2MW/U**: dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 13 m na części budynku, maksymalnie na 50% jego powierzchni w rzucie,
 - d) dla części terenu **2MW/U** objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń maksymalna wysokość zgodna z ustaleniami w **§8 ust. 6**,
 - e) dla terenów **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6 MW/U, 7MW/U**: 15 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla terenów **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie,
 - b) dla terenu **2MW/U**: dachy płaskie pokryte zielenią, za wyjątkiem części terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej pamięci historii uzdrowiska Ustroń, dla której obowiązują ustalenia w **§8 ust. 6**;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu **2MW/U**: 1 200 m²;
- 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenu **2MW/U** nakaz zachowania starodrzewu położnego bezpośrednio przy granicy z Muzeum Ustrońskim oraz przy granicy z parkiem kuracyjnym.

§16.

1. Wyznacza się **tereny usług nieuciążliwych** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1U do 8U**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe);
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U**: zabudowa mieszkaniowa,
 - b) dla terenu **7U**: mieszkania funkcyjne,

- c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **2U, 8U**: 1,5,
 - b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **2U**: 3,0,
 - b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 2,5,
 - c) dla terenu **8U**: 2,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów: **2U, 8U**: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów **2U, 8U**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalna wysokość budynków usługowych lub usługowo - mieszkalnych dla terenów **2U, 8U**: 12 m;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
 - 7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie;
 - 8) dla terenu **7U**: zakaz realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego.

§17.

1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UT do 3UT**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług turystyki;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25 % maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,9;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów **1UT, 2 UT**: 15 m,
 - b) dla terenu **3 UT**: 12 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§18.

1. Wyznacza się **tereny usług administracji** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UA do 2UA**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług administracji;
- 2) dopuszczalnym:

- a) zieleń urządzona,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) dla terenu **2UA**: lokale mieszkalne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UA**: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UA**: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UA**: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§19.

1. Wyznacza się **tereny usług zdrowia** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UZ do 2UZ**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: zabudowa usług zdrowia;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) parkingi,
 - f) ciągi piesze,
 - g) drogi rowerowe,
 - h) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UZ**: 2,5,
 - b) dla terenu **2UZ**: 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1UZ**: 15 m,
 - b) dla terenu **2UZ**: 12 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§20.

1. Wyznacza się **tereny usług oświaty** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UO do 2UO**, o przeznaczeniu:
- 1) podstawowym: zabudowa usług oświaty;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa sportu i rekreacji,
 - b) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) place zabaw,
 - e) dojścia, dojazdy, place manewrowe,

- f) parkingi,
 - g) ciągi piesze,
 - h) drogi rowerowe,
 - i) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 2,7,
 - b) dla terenu **2UO**: 2,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UO**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UO**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UO**: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - 5) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§21.

1. Wyznacza się **tereny usług kultury** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1UK do 2UK**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultury;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - d) parkingi,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1UK**: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **1UK**: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **2UK**: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu **2UK**: 1 200 m²;
 - 8) przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych jak są związane z istniejącą zabudową oraz działek wydzielonych dla dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§22.

1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego** oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UKr**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków lub w budynkach wolnostojących na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) parkingi,
- e) ciągi piesze,
- f) drogi rowerowe,
- g) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°.

§23.

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzone;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie.

§24.

1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 21ZP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - b) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej: 85 % powierzchni terenu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 6 m;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) nakaz zachowania istniejących wejść do parków oraz historycznego układu alei;
- 5) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych.

§25.

1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPu**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń parkowa;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa usług kultury, rekreacji i wypoczynku, handlu, gastronomii,
 - b) tężnie,
 - c) urządzenia sportowo - rekreacyjne,
 - d) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - h) wody powierzchniowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
- 6) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, kopułowe;
- 7) nakaz zachowania istniejących wejść do parku oraz historycznego układu alei;
- 8) nakaz zachowania głównych ciągów pieszych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§26.

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZI do 4ZI**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń izolacyjna;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy, place manewrowe,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleń urządzona, ozdobna,
 - e) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§27.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych i zieleni towarzyszącej** oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1WS/Z do 6WS/Z**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) zieleń nieurządzona,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) ciągi piesze,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§28.

1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych i zieleni parkowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS/IZP**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym:
 - a) staw,
 - b) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i budowle wodne (np. pomosty).
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie oraz dachy płaskie, kopułowe, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§29.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ do 2KDZ**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: drogi publiczne klasy zbiorczej;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDZ**: od 17 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDZ**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§30.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: droga publiczna klasy lokalnej,
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§31.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 9KDD**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KDD**: od 8,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDD**: od 10 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KDD**: od 6 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KDD**: do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KDD**: od 7 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KDD**: od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KDD**: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KDD**: od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) **9KDD**: od 14,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§32.

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo – jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ** do **16KPJ**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi pieszo – jezdne;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KPJ**: 8 m,
 - b) **2KPJ**: od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KPJ**: od 6,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KPJ**: od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KPJ**: od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KPJ**: od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KPJ**: od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) **9KPJ**: 6 m,
 - j) **10KPJ**: od 13 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) **11KPJ**: od 8 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) **12KPJ**: od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) **13KPJ**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) **14KPJ**: od 9 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) **15KPJ**: 6 m,
 - p) **16KPJ**: od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§33.

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KP** do **8KP**, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: ciągi piesze;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KP**: od 2 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KP**: do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KP**: od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **5KP**: do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KP**: 5 m,
 - g) **7KP**: 4 m,
 - h) **8KP**: 4 m.

§34.

1. Wyznacza się **teren placu miejskiego (ryнку)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PM**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: plac miejski;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) dojazdy, place manewrowe,
 - c) parkingi,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu;
 - 5) wysokość budynków: 6 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych.

§35.

1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDp, 4KDp** o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: parkingi;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z obsługą parkingu,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) ciągi piesze,
 - e) drogi rowerowe,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m;
 - 6) geometria dachów: dachy spadziste, symetryczne w stosunku do bryły obiektu, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

§36.

1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 2KDp do 3KDp**, o przeznaczeniu:
 - 1) podstawowym: parkingi;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni terenu;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.

§37.

1. Wyznacza się **teren kolei**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KK** o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: infrastruktura kolejowa;
 - 2) dopuszczalnym:
 - a) zabudowa związana z utrzymaniem kolei,
 - b) stacje kolejowe, przystanki kolejowe,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zieleń izolacyjna,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy innej niż wymieniona w pkt 5: 30 m;
 - 7) geometria dachów: dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z wyjątkiem dachów mansardowych dla których dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60° lub dachy płaskie, zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych kątach nachylenia połaci i połaciach przesuniętych w kalenicy.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§38.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§39.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§40.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ustroń