

UCHWAŁA NR XLV / 434 / 02

Rady Miasta Ustroń

z dnia 22 maja 2002 r.

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. Orzechowa i Sosnowa.

Na podstawie :

- art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r.),
- art. 26, art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta Ustroń

uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń w zakresie terenów mieszkaniowych położonych w rejonie ulic Orzechowa i Sosnowa,

przyjmując ustalenia planu jako przepisy gminne.

Ustalenia zawierają:

- Rozdział I Przepisy ogólne.
- Rozdział II Ustalenia dotyczące rysunku planu.
- Rozdział III Ustalenia ogólne w zakresie ochrony kulturowej i środowiskowej.
- Rozdział IV Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury.
- Rozdział V Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
- Rozdział VI Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i warunków zagospodarowania dla poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu.
- Rozdział VII Przepisy końcowe.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

1. Ustalenia planu określone uchwałą, obejmując obszar parcel gruntowych oznaczonych numerem : 140/1, 141/2, 134 o łącznej powierzchni 2,67 ha, położonych na terenie Hermanic.
2. W obowiązującym planie teren opracowania przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, umożliwiających realizację osiedla budownictwa mieszkaniowego wraz z odpowiednią infrastrukturą, poprowadzonego jako jedno zamierzenie inwestycyjne.

§2

1. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o ;
 - 1.) **Uchwale** – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ustroń .
 - 2.) **Obowiązującym planie** - należy przez to rozumieć plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ustronia, zatwierdzony Uchwałą nr XXXI / 210 / 9 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń z dnia 24. 04 1992 r .
 - 3.) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
 - 4.) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
 - 5.) **Przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi mające zastosowanie.
 - 6.) **Strefie uzdrowiskowej** – należy rozumieć zasady kształtowania czynników środowiskowych dla obszaru Uzdrowiska Ustroń, zawartych w Statucie Uzdrowiska Ustroń, określonego Uchwałą nr XVIII / 90 / 72 z dnia 23 czerwca 1972 r. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach .
 - 7.) **Otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego** – należy rozumieć zasady kształtowania środowiska określone Rozporządzeniem nr 10 / 98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r w sprawie powołania Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
2. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają :
 - 1.) **„Zakaz”** - oznacza bezwzględny warunek respektowania określeń zawartych w ustaleniach planu .

- 2.) **„Zaleca się”** - oznacza celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych.
- 3.) **„Dopuszcza się”** - oznacza warunek zastosowania odstępstwa od ustalenia podstawowego w przypadkach określonych warunkami ekonomicznymi, technologicznymi lub w celu zastosowania optymalnego rozwiązania, możliwego do określenia w następnych etapach realizacji inwestycji.

§ 3

1. Wprowadzony ustaleniami planu sposób użytkowania terenu, nie może naruszać ;
 - 1.) Praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi.
 - 2.) Aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - 3.) Wymagań ochrony środowiska.
 - 4.) Innych wymagań, a w szczególności związanych z ochroną zasobów wodnych i geologią.
2. Wszystko czego plan nie ustala oraz nie zakazuje jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami szczególnymi i wymogami normatywnymi.
3. Dla niniejszego planu określonego w postaci uchwały została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział II Ustalenia dotyczące rysunku planu.

§ 4

1. Zawarte na rysunku planu informacje określają ;
 - 1.) Obowiązujące oznaczenia rysunku planu tj :
 - a.) linie rozgraniczające, oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b.) symbol adresowy ustalony odrębnie dla każdej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe i literowe, według zasady:
 - pozycja 1 – numer własny planu „11”
 - pozycja 2 – symbol dzielnicy – „C” Hermanice,
 - pozycja 3 – symbol oznaczający rodzaj przeznaczenia tj :
 - MN** – zabudowa mieszkaniowa
 - KD** – komunikacja drogowa
 - ZI** – zielen ogólnodostępna

EE – urządzenia elektroenergetyki

pozycja 4 – numer kolejny ustalenia,

- c.) nieprzekraczalne linie zabudowy, określające minimalne odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczających lub krawędzi drogi. Dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w kierunku wnętrza działki, bez naruszania ustaleń zmiany planu.

2.) Oznaczenia informacyjne określające :

- a.) zalecany przebieg urządzeń infrastruktury technicznej,
- b.) orientacyjne linie podziału na działki budowlane,
- c.) inne istotne informacje wynikające z istniejącego zainwestowania lub zagospodarowania terenów przyległych.

- 2. Dla terenów oznaczonych symbolami **11C-MN 1, 11C-MN 2, 11C-MN 3**, linie podziału na działki budowlane zostały zaznaczone w sposób orientacyjny. Dopuszcza się możliwość ich korygowania przez inwestora, umożliwiając optymalne rozplanowanie przyjętych do realizacji obiektów mieszkalnych.

Rozdział III

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony kulturowej i środowiskowej.

§ 5

- 1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty oraz obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe, według aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie dóbr kultury.
- 2. Obszar opracowania planu zawiera się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
- 3. Realizacja osiedla w zakresie standardów zabudowy oraz uzbrojenia technicznego zgodnie z zasadami określonymi dla strefy uzdrowiskowej B II.
- 4. Ustala się zakazy i nakazy ;
 - 1.) Zakaz wycinki drzew, a także naruszania innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym.
 - 2.) Nakaz realizacji inwestycji i aranżacji całego terenu w sposób harmonijny z otoczeniem, nie naruszający walorów widokowych oraz przyrodniczych.

Rozdział IV
Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury
§ 6

1. W celu zagospodarowania terenu objętego planem wymagane jest ;
 - 1.) Wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi, na podstawie umów zawartych z gestorami infrastruktury technicznej.
 - 2.) Wykonanie przebudowy (skablowania) napowietrznej linii wysokiego napięcia 15 kV.
2. Ustala się zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego, zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie ;
 - 1.) Zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej Ø 100 mm znajdującej się w rejonie ul. Orzechowej.
 - 2.) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – skierowanie ścieków do oczyszczalni ścieków w Skoczowie, poprzez przyłączenie do istniejącego kolektora, znajdującego się poza terenem opracowania.
 - 3.) Odprowadzenie wód deszczowych – budowa systemu kanalizacji z odprowadzeniem do najbliższego potoku po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno – prawnego.
 - 4.) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej na terenie objętym planem jednej lub dwóch stacji transformatorowych 15 / 04 kV, zasilanych z istniejącej sieci napowietrznej 15 / 0,4 kV, przyłączonych do przebudowanej linii 15 kV.
 - 5.) Zaopatrzenie w gaz – poprzez przyłączenie do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 50 mm znajdującego się w rejonie ul. Orzechowej.
 - 6.) Ogrzewanie mieszkań oraz ciepła woda użytkowa – uzyskiwana z indywidualnych wysokosprawnych systemów grzewczych wykorzystujących ekologiczne nośniki energii.
 - 7.) Gospodarka odpadami – obowiązek wyposażenia wszystkich obiektów w indywidualne pojemniki do zbiórki odpadów stałych oraz obowiązek zawarcia odpowiednich umów zapewniających ciągły odbiór odpadów.
 - 8.) Telekomunikacja – zapotrzebowanie na środki łączności przewodowe poprzez rozbudowę i modernizację miejscowych linii telekomunikacyjnych.
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, rozbudowa i przebudowa istniejących sieci inżynierskich winna nastąpić wyłącznie staraniem i środkami inwestora.
4. Zaleca się :
 - 1.) Rozbudowę i przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych wykonać kablami ziemnymi.
 - 2.) Wszystkie projektowane ciągi infrastruktury technicznej prowadzić w pasach drogowych.

5. Ustala się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego i dojazdu pożarowego do każdej posesji.

Rozdział V

Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

§ 7

1. Stosowanie różnych form zabudowy powinno być podporządkowane zasadzie jednorodnej kompozycji dla całego osiedla.
2. W rozwiązaniach architektonicznych obiektów, zastosowanych detalach, nawiązać do stylu budownictwa występującego w regionie.
3. Zaleca się aby wszystkie elementy zagospodarowania w tym szczególnie związane z infrastrukturą techniczną rozwiązać w sposób nie eksponujący ich technicznego charakteru.
4. Elementy zagospodarowania terenu typu ścieżki, dojścia, tarasy oraz inne obszary wymagające utwardzenia, zaleca się wykonać wyłącznie na zasadach ekologicznych, bez użycia żwiru oraz innych materiałów niestabilnych. Zalecane małogabarytowe elementy posadzkowe połączone jednopoziomowo z terenami trawiastymi.
5. W aranżacji architektonicznej przestrzeni ogólnodostępnych zastosować rozwiązania eliminujące bariery architektoniczne.
6. Obszary występowania zieleni naturalnej należy bezwzględnie zachować, traktując je jako tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Zakaz wycinania istniejącego drzewostanu.
7. Włączenie układu komunikacyjnego z terenu osiedla do istniejącej ulicy miejskiej.
8. Wzdłuż ulic wewnętrznych należy przewidzieć pasy postojowe dla samochodów osobowych.
9. Zasady realizacji ogrodzeń :
 - 1.) Ogrodzenia od strony drogi jednorodne, realizowanie według jednego założenia.
 - 2.) Zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań architektonicznych dla poszczególnych posesji.
 - 3.) Dopuszcza się możliwość zastosowania odmiennych form architektonicznych przy różnych przebiegach ulicznych pod warunkiem, dostosowania kompozycyjnego do pozostałych ogrodzeń występujących w osiedlu.
 - 4.) Dopuszcza się inne formy grodzenia terenu np. żywopłot lub całkowitą rezygnację z ogrodzenia.

5.) Ustalenia nie dotyczą ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy działkami.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i warunków zagospodarowania dla poszczególnych terenów objętych ustaleniami planu.

§ 8

1. Dla terenów określonych symbolem **11C-MN 1, 11C-MN 2, 11C-MN 3**, ustala się przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - parter i poddasze użytkowe.
3. Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę – maksymalnie 20 % powierzchni działki.
4. 60 % powierzchni terenu zachować jako biologicznie czynny tj. niezabudowany i nieutwardzony.
5. Zasady podziału na działki budowlane;
 - 1.) Minimalne przyjęte wielkości działek :
 - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m² ,
 - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 550 m².
 - 2.) Zabezpieczenie dojazdu do każdej wydzielonej działki z wewnętrznych ulic dojazdowych.

§ 9

1. Dla terenów określonych symbolem **11C-MN 4** ustala się przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa typu zespołowego, małe domy mieszkalne, zawierające segmenty apartamentowe o zróżnicowanej powierzchni.
2. Wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne i użytkowe poddasze lecz nie więcej niż 10 m.
3. Realizacja zabudowy bez wydzielania dla każdego segmentu mieszkaniowego działek - teren jedności funkcjonalnie i kompozycyjnie połączony z przyległym terenem leśnym.
4. 60 % terenu całej jednostki zachować jako biologicznie czynny.
5. Minimalna odległość zabudowy od terenu leśnego - 10 m.

§ 10

1. Dla jednostek zabudowy mieszkaniowej określonej w § 8 i § 9 obowiązują zasady:
 - 1.) Dla różnych rodzajów zabudowy obowiązuje nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze i jednorodnych cechach architektonicznych, z uwzględnieniem stosowanych w regionie materiałów, detali architektonicznych oraz kolorystyki.
 - 2.) W zakresie wystroju zewnętrznego - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tynki w jasnych kolorach, cegła, kamień, drewno. Wskazane stosowanie opasek, pilastrów, gzymsów, wzbogacenie tynkowanej elewacji o elementy dekoracyjne z okładzin o innej fakturze. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - 3.) Dachy dwu lub wielospadowe symetryczne, o nachyleniu połaci od 30° do 45°. Zalecane krycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.
 - 4.) Zastosowanie innych form dachu niż zalecane, wymaga spełnienia warunku zachowania jednorodności rozwiązań w skali całego osiedla lub ciągu ulicznego.
 - 5.) Realizacja obiektów mieszkalnych bez podpiwniczenia.
2. Linia zabudowy w odległości minimum :
 - 8,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem **11C-KD 6**,
 - 6,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni wewnętrznych dróg dojazdowych osiedla, oznaczonych symbolem **11C-KD 5**.Dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy w kierunku wnętrza działki, bez naruszania ustaleń zmiany planu.
3. Zakaz realizacji budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz innych obiektów kubaturowych.

§ 11

1. Dla terenu określonego symbolem **11C-KD 5** ustala się ;
 - 1.) Podstawowe : ulica dojazdowa.
 - 2.) Dopuszczalne : urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, inne obiekty i urządzenia stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, w postaci małej architektury, budki telefoniczne, lampy oświetleniowe, tablice ogłoszeniowe i informacyjne.
2. Lokalizacja urządzeń określonych w pkt 2.) pod warunkiem :
 - dostosowania do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - nie powodowania ograniczeń w komunikacji.
3. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Dla ulic określa się parametry ;
 - 1.) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m.
 - 2.) Szerokość jezdni 5 m, dwustronny chodnik.
 - 3.) Nieprzelotowe ciągi jezdne winny być zakończone placami nawrotowymi.
 - 4.) W ramach linii rozgraniczających celowe wyznaczenie pasa postojowego dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedną jednostkę mieszkalną.

§ 12

1. Dla terenu określonego symbolem **11C-KD 6** ustala się przeznaczenie ;
 - 1.) Podstawowe : ulica miejska dojazdowa o szer. w liniach rozgraniczających 12m.
 - 2.) Dopuszczalne : urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, oraz inne związane z funkcją drogi.
2. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się, że tylko część pasa drogowego zawiera się w granicach opracowania.
3. W granicach pasa drogowego zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 13

1. Teren oznaczony symbolem **11C-ZI 7** przeznaczony jest pod zieleń leśną zgodnie z ustaleniami:
 - 1.) Adaptuje się istniejącą zieleń w postaci lasu, traktując ją jako ogólnodostępny park leśny – obszar rekreacyjny, funkcjonalnie związany z terenami mieszkaniowymi.
 - 2.) Zaleca się prowadzenie bieżących zabiegów pielęgnacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi dla gospodarki leśnej.
2. Wprowadza się zakaz ;
 - 1.) Zmiany użytkowania terenu na inne cele, wprowadzania innych funkcji.
 - 2.) Grodzenia terenu.
 - 3.) Lokalizacji obiektów tymczasowych - zainwestowania tymczasowego.
 - 4.) Wycinania drzew poza niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.

§ 14

1. Teren oznaczony symbolem **11C-EE 8**, przeznaczony jest pod lokalizację stacji transformatorowych.
2. Ustala się następujące zasady :
 - 1.) Realizacja stacji trafo zgodnie z rysunkiem planu.

- 2.) Dopuszcza się możliwość rozwiązania, polegającego na zablokowaniu dwóch stacji, wówczas teren niezbędny do ich realizacji ulega odpowiednio powiększeniu.
 - 3.) Wielkość terenu potrzebna do realizacji jednej stacji trafo - 5 x5 m.
3. Zaleca się aby wystrój zewnętrzny obiektów oraz innych elementów zagospodarowania, podporządkować zasadzie spójności z architekturą osiedla, unikając eksponowania technicznego charakteru.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 15

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w wysokości 0 % (zero procent), która zostanie pobrana w wypadku jej zbycia.

§ 16

Tereny opracowania planu objęte zostały zgodą na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolnego, wyrażoną na etapie opracowania obowiązującego planu ogólnego.

§ 17

Na obszarze zmiany planu tracą moc postanowienia Uchwały nr XXXI / 210 / 92 z dnia 24. 04. 1992 r. Rady Miejskiej Uzdrawiska Ustroń .

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustroń .

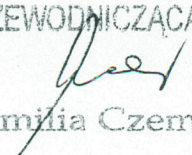
§ 19

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Ustroń do ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCA RADY


Emilia Czembor