



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 kwietnia 2012 r.

Poz. 1543

UCHWAŁA NR XV/209/2012 RADY MIASTA WISŁY

z dnia 23 lutego 2012 r.

w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar „Wisła Czarne II”

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. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta Wisły po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisły przyjętego Uchwałą Nr XIII/185/2011 Rady Miasta Wisły z dnia 22 grudnia 2011 r.

RADA MIASTA WISŁY uchwała:

PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR „WISŁA CZARNE II”

składający się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

ROZDZIAŁ 1 - PRZEPISY OGÓLNE:

1. Przedmiot regulacji przepisami planu
2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

ROZDZIAŁ 2 - PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. Przeznaczenie podstawowe terenów
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

ROZDZIAŁ 3 - PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU – przeznaczenia dopuszczalne i zabronione, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości powyżej 550 m n.p.m.
2. Tereny zabudowy domów wczasowych i pensjonatów
3. Tereny zabudowy usługowej
4. Tereny lasów i zadrzewień
5. Tereny łąk i pastwisk
6. Tereny wód powierzchniowych
7. Tereny komunikacji

ROZDZIAŁ 4 - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

ROZDZIAŁ 5 - PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu są tereny o łącznej powierzchni około 18,5 ha obejmujące tereny w Wiśle - Czarne wskazane dla uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej i domów wczasowych i pensjonatów.

2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu”, który obowiązuje w zakresie:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) oznaczenia terenów zabudowanych.

4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie jednostki strukturalnej,
- 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenów w zbiorze przeznaczenia podstawowego wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach jednostki strukturalnej objętej planem,
- 3) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

5. Integralną częścią uchwały jest również załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.

6. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oznaczają położenie terenów w jednostce strukturalnej O – Czarne.

§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 20° ,
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 3) infrastrukturze technicznej – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny, oraz inne podobne obiekty i urządzenia związane z tym uzbrojeniem terenu,
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,
- 6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe nie powodując z nim kolizji,
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 10) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 11) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 12) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 13) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednio otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie,
- 14) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć każdy rodzaj ogólnodostępnej zieleni,
- 15) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone do lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i opisany symbolem,
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wisły,

- 18) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 19) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 20) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej usługowej i mieszkaniowej,
- 21) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartości określające procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni działki lub terenu,
- 22) osuwisko – należy przez to rozumieć warstwy^k Q określone tak na Mapie Geologicznej Polski w skali 1:50000 ark. Wisła (iły, gliny, gliny z gruzem skalnym oraz gładami i blokami, pakiety osuniętego fliszu – koluwalne) oraz tereny określone w „Katalogu osuwisk województwa katowickiego” z 1975 r. jako osuwiska aktywne w momencie rejestracji, osuwiska zagrażające i osuwiska nieczynne bądź ustabilizowane,
- 23) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i rozporządzeń obowiązujących na dzień uchwalenia planu,
- 24) działka sąsiednia – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 25) nowy budynek – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę wydane zostanie na podstawie niniejszego planu.

Rozdział 2.

PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. Przeznaczenie podstawowe terenów

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości powyżej 550 m n.p.m.
- 2) **MP** – tereny zabudowy domów wczasowych i pensjonatów,
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej
- 4) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień
- 5) **ZŁ** – tereny łąk i pastwisk
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych
- 7) **KD** – tereny komunikacji, w tym:
 - a) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”
 - b) **KDX** – tereny ciągów pieszojednych
 - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, przy czym możliwa jest realizacja budynków z dachami płaskimi,
- 2) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,

3) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

2. Zabrania się realizacji:

- 1) dachów budynków z przesunięciem poziomu połaci w kalenicy,
- 2) ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych,

3. W granicach opracowania planu ustala się zakaz lokalizacji bilbordów i nośników reklamowych, dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach.

4. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z ustaleniami planu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu występują następujące obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar Natura 2000 „Beskid Śląski” kod PLH 240005,
- 2) Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego,
- 3) Rezerwat „Wisła”

2. Granice obszarów o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1÷3 pokazano graficznie na rysunku planu.

3. Dla obszarów o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1÷3 należy respektować powołujące je rozporządzenia i uchwały.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
- 2) zakaz zabudowy w strefie do 20 m od granicy lasów, za wyjątkiem terenu o symbolu **O3ZL** od którego dopuszcza się zmniejszenie odległości do 10,0 m,
- 3) sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym:

- 1) tereny o symbolach **MN2** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolach **MP** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

6. Wzdłuż istniejących cieków wodnych i potoków ustala się konieczność zapewnienia pasów terenów o szerokości minimum 5,0 m dla możliwości prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od granic cieków i potoków.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach opracowania planu nie występują obiekty zabytkowe, strefy ochrony konserwatorskiej i stanowiska archeologiczne.

2. Na terenach o symbolach **O4MP** i **O6MN2** istnieją budynki (ul. Słoneczna 1 i ul. Czarne 8) o wartościach kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu wymagające ochrony.

3. Przedmiotem ochrony o której mowa w ust. 2 są gabaryty budynku, kształt dachu, wystrój architektoniczny elewacji, historyczna stolarka okienna i drzwiowa.

4. Dla budynków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się działania konserwacyjne i rewaloryzacyjne oraz przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych, pod warunkiem zachowania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony wartości kulturowych obiektów i założeń.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach opracowania planu przestrzeni publiczną stanowią drogi o symbolach **KDD** i ciągi pieszojezdne o symbolach **KDX**.

2. Rozmieszczenie elementów małej architektury na terenach przestrzeni dróg publicznych musi uwzględniać podstawowe przeznaczenie tych terenów dla komunikacji drogowej.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamy, billboardów i innych reklam.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających obligatoryjnie scalania i podziału nieruchomości jako procesu organizowanego przez Miasto Wisła.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek dla zabudowy:

1) na terenach o symbolach **MN2** :

- a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
- c) dla zabudowy zwartej 300 m²,

2) na terenach o symbolach **MP** – 1500 m²

3) na terenach o symbolach **U** – 2000 m²

3. Określa się minimalną szerokość frontu działek dla zabudowy:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej 22,0 m,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 18,0 m,
- 3) dla zabudowy zwartej 9,0 m,

4. Ustala się kąt położenia granic działek o których mowa w ust. 2 w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°÷90°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejących dróg publicznych o symbolach **KDD** i **KDX**,
- 2) możliwość zachowania istniejącej drogi o symbolu **KDW** jako drogi wewnętrznej,

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla dróg o symbolach **KDX** – 6,0 m
- 2) dla dróg o symbolach **KDW** – 5,0 m

3. Dopuszcza się inną szerokość dróg o których mowa w ust. 2 zgodnie z ich wydzieleniem własnościowym i zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi w przedziale 4,0 ÷ 10,0 m.

4. Ustala się następujące wskaźniki niezbędnych ilości miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów handlowych – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów gastronomii i rozrywki – 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 50 miejsc na 100 użytkowników,
- 4) dla domów wczasowych i pensjonatów – 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
- 5) dla mieszkań – 1 miejsce na mieszkanie.

5. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się możliwość wydzielenia nowych tras i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,
- 2) na obszarze planu uwzględnienie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami izolacyjnymi określonymi odrębnymi przepisami,
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń,
- 4) przebudowę sieci oraz budowę nowych sieci ustala się zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) możliwość uzupełniającego poboru wody ze studni przydomowych pod warunkiem zachowania jakości wody odpowiadającej przepisom sanitarnym,
- 3) w obszarze strefy ochrony ujęć wody zachowanie przepisów zawartych w aktualnej decyzji ustanawiającej strefę (na dzień uchwalenia planu jest to decyzja Starosty Cieszyńskiego WZS 6210/35/99 z 09.11.1999 roku).

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 odprowadzenie ścieków bytowych do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- 2) w przypadku braku możliwości rozwiązania, o którym mowa w pkt 1 możliwość gromadzenia ścieków w osadnikach z czasowym ich opróżnianiem, pod warunkiem zachowania przepisów wynikających z położenia terenów w strefie ochronnej ujęcia wody.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się utrzymanie zaopatrzenia terenów objętych planem w gaz dostarczany sieciowo,
- 2) możliwość zaopatrzenia terenów w gaz płynny,
- 3) konieczność zachowania odległości budynków od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się:

- 1) możliwość zachowania przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą ochronną,
- 2) możliwość zachowania przebiegu i możliwość rozbudowy istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia z możliwością ich modernizacji, oraz możliwością realizacji nowych w formie napowietrznej i kablowej.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach występującego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 348 ustala się zakaz wprowadzania ścieków do gruntu oraz konieczność podłączenia zabudowy do projektowanej kanalizacji po jej realizacji. Do czasu realizacji kanalizacji sieciowej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, okresowo opróżnianych.

2. W granicach planu występują strefy ochrony ujęcia wody pitnej ze zbiornika Wisła Czarne, pokazane graficznie na rysunku planu. Dla ochrony zasobów wód należy stosować ustalenia zawarte w § 10 ust 2 pkt 3.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Na obszarze objętym planem występują osuwiska, pokazane graficznie na rysunku planu uznane przez organ administracji geologicznej jako szczególnie niebezpieczne i jako tereny zdegradowane wymagające rekultywacji.

5. Na terenach o których mowa w ust. 4 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy chyba, że przed przystąpieniem do zabudowy przeprowadzona będzie ocena warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych i zabudowa realizowana będzie zgodnie z tą oceną lub przeprowadzona będzie rekultywacja osuwisk jako terenów zdegradowanych,
- 2) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych,
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
- 4) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
- 5) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów,
- 6) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu,
- 7) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt.

6. Na obszarze objętym planem nie występują złoża, obszary i tereny górnicze.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Ustala się możliwość zachowania dotychczasowego urządzenia i użytkowania terenów do czasu ich zmiany zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU

- przeznaczenia dopuszczalne i zabronione, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla zbiorów terenów o symbolach MN2 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości powyżej 550 m n.p.m. z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5 ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
 - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
 - c) dojazdy, place, miejsca parkingowe,
 - d) ogrody,
 - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i przekształcenie jej w kierunku gospodarstw agroturystycznych,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności: obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, stolarskie, ślusarskie, blacharskie, lakiernicze, punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiekty magazynowo-składowe, związane z produkcją rolną lub przechowywaniem plodów rolnych, dyskoteki,

- b) warsztaty naprawy i obsługi samochodów, stacje paliw,
 - c) garaże i parkingi dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 9,0 m, a budowli 15,0 m
 - b) konieczność realizacji dachów spadzistych z zastosowaniem kątów spadku połaci dachowych 20° 45° oraz $20^{\circ} \div 75^{\circ}$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,
 - c) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 3,5 m dla budynków z dachami płaskimi i 5,5 m dla budynków z dachami spadzistymi,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 40 %,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 %,
 - f) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
 - g) budynki w zabudowie bliźniaczej realizowane w granicach własności z działką sąsiednią.

§ 14. Tereny zabudowy domów wczasowych i pensjonatów

Dla zbiorów terenów o symbolach **MP** w podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy domów wczasowych i pensjonatów z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5 ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) budynki usługowe i pomieszczenia usługowe handlu, gastronomii, zdrowia i odnowy biologicznej,
 - b) usługi handlu, sportu administracji i gastronomii, hotele,
 - c) mieszkania w formie domów wielorodzinnych lub domów jednorodzinnych oraz mieszkania jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenów,
 - d) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - e) garaże i budynki gospodarcze,
 - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - h) obiekty i urządzenia oraz tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenia zabronione:
- a) zabudowa zagrodowa,
 - b) stacje paliw,
 - c) bazy, składy i magazyny nie związane z prowadzoną na tej samej działce działalnością usługową,
 - d) zespoły garaży boksowych,
 - e) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków do formy dachów budynków mieszkalnych istniejących na sąsiednich działkach, przy czym w sytuacji, gdy na działkach sąsiednich nie istnieją budynki, ustala się konieczność realizacji budynków z dachami spadzistymi, a w przypadku gdy na sąsiednich działkach istnieją budynki z dachami o kształtach różniących się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,
 - c) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych 20° 45° oraz $20^{\circ} \div 75^{\circ}$ w przypadku realizacji dachu mansardowego,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 50%,

- e) dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- f) wysokość nowych budynków na terenach poniżej wysokości 550 m n.p.m. nie może być większa niż 14,5 m, a na terenach powyżej 550 m n.p.m. nie może być większa niż 12,5 m,
- g) wysokość budowli nie może przekraczać 15,0 m.

§ 15. Tereny zabudowy usługowej

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5 dla zbiorów terenów o symbolach **U** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego, oraz budynki mieszkalne jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenów,
 - b) obiekty i urządzenia usług publicznych,
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz wyłącznie magazynowej,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
 - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej,
 - d) place składowe, składowiska odpadów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12,5 m i budowli 15,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy nie może być większy niż 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 20 %,
 - d) dla nowych budynków konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu.

§ 16. Tereny lasów i zadrzewień

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZL**, których przeznaczenie podstawowe to lasy i zadrzewienia. Dla tych terenów z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5 ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejące dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne i ścieżki spacerowe w miejscach wyznaczonych,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie zabronione:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe trwale związane z gruntem, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną,
 - b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place.

§ 17. Tereny łąk i pastwisk

Dla terenu o symbolu **ZL** o podstawowym przeznaczeniu dla łąk i pastwisk ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń niska,

- b) ścieżki spacerowe,
 - c) rolnicze wykorzystanie łąk i pastwisk,
 - d) zalesienia i zadrzewienia,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
- 2) przeznaczenie zabronione:
- a) wszelkiego rodzaju budynki, obiekty i urządzenia, nie wymienione w pkt 1 lit. e,
 - b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi,
 - c) eksploatacja surowców, podnoszenie i obniżanie poziomu gruntu.

§ 18. Tereny wód powierzchniowych

Dla terenów o symbolach **WS**, których przeznaczenie podstawowe to wody powierzchniowe, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne - urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia dotychczasowej retencji wód,
- 2) przeznaczenia zabronione - wszelkiego rodzaju użytkowania poza wodami powierzchniowymi.

§ 19. Tereny komunikacji

1. Z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5 ustala się tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDD** dla dróg dojazdowych,
- 2) **KDX** dla ciągów pieszojezdnych,
- 3) **KDW** dla dróg wewnętrznych.

2. Dla dróg wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) okazjonalne dojazdy do budynków drogami o symbolach **KDW** oraz dopuszczenie możliwości przejazdu tymi drogami pojazdów uprzywilejowanych, wymienionych w przepisach odrębnych,
- 2) przeznaczenia zabronione - obiekty kubaturowe,
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

§ 20.1. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków od krawędzi dróg.

2. Na terenach o symbolach **O2MN2**, **O3MN2** i **O10MN2** dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość zwiększenia lub zmniejszenia zmiany parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów w zakresie 10 % wartości wyliczonych na podstawie ustalonych w planie parametrów i wskaźników.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Dla terenów objętych planem ustala się następujące stawki służące naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

- 1) tereny o symbolach **MN2** – 30 %
- 2) tereny o symbolach **U** i **MP** – 20 %
- 3) pozostałe tereny objęte planem nie wymienione w pkt 1 i w pkt 2 – 5 %.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Wisły.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisły.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Wisły

Janusz Podzorski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/209/2012
Rady Miasta Wisły
z dnia 23 lutego 2012 r.

Rozstrzygnięcia 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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Wisła Czarne II uwzględnia wyłącznie inwestycję z zakresu ewentualnej budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej. Na terenie objętym planem nie istnieje konieczność budowy dróg publicznych, a co za tym idzie wykupu gruntów.

Budowa wodociągów i kanalizacji sanitarnej wraz z dokumentacją projektową na ten cel zgodnie z prognozą może pochłonąć nakłady w wysokości około 645 tys. zł. Mając na uwadze wielkość budżetu gminy na 2011 rok, można stwierdzić, iż wydatki inwestycyjne nie będą zbyt dużym obciążeniem.

W prognozie oszacowano również dochody, jakie gminie może przynieść uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Przyjęto, iż docelowo dochody mogą osiągnąć wysokość ponad 590 tys. zł rocznie, na co składają się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości z nowych terenów o symbolach U, MP, MN2. Ponadto gmina może liczyć na dochody z tytułu renty urbanistycznej w wysokości prawie 180 tys. zł). W horyzoncie 15 lat, dla których sporządzono prognozę, dochody (ponad 6 mln zł) znacząco przewyższają wydatki. Wskazuje to na słuszność realizacji postanowień projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy, co potwierdzają wskaźniki efektywności finansowej inwestycji.