

**Projekt**

z dnia 28 września 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WISŁE**

z dnia 1 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I"**

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 2020 poz. 713 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr VII/108/2019 Rady Miasta Wisła z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I"

**Rada Miasta Wisła**

**stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wisła", przyjętego uchwałą Nr XXXIV/412/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XIII/185/2011 Rady Miasta Wisła z dnia 22 grudnia 2011 r. i uchwałą Nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisła z dnia 25 czerwca 2015 r.**

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I"**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I", zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok 2,7 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 Wisła o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Wisła 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.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) tereny zagrożone ruchami masowymi.

2) Oznaczenia informacyjne planu:

- a) linia energetyczna,

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

- 1) UT - tereny usług turystyki;

- 2) **ZN** - teren zieleni nieurządzonej;
- 3) **ZL** - tereny lasów;
- 4) **KDD** - teren publicznej drogi klasy "dojazdowa".

2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) oznaczenie literowe na początku symbolu - oznaczenie jednostki strukturalnej;
- 2) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wisła w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I";
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I", o którym mowa w §1;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **dojazdy** – 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;
- 11) **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 najwyżej położonej części tego obiektu.

## **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:
  - a) 14,5 m dla terenów oznaczonych symbolami B2UT,

- b) 12,5 m dla terenów oznaczonych symbolami B1UT, B1KDD;
- 2) w przypadku budowy, rozbudowy obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
- 3) w przypadku przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu;
- 4) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) z zastrzeżeniem punktu 8 odległość nowych budynków od granic lasów nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- 8) dopuszcza się mniejsze odległości nowych budynków od granic lasów, o których mowa w punkcie 7, w przypadkach wydzieleni działek budowlanych istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, oraz pod warunkiem zachowania odległości tych budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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 stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
- 5) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) obszar planu znajduje się w granicach lokalnego zbiornika wód podziemnych Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski) - dawny Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 348. Ochrona zasobów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
- 11) w terenach zagrożonych ruchami masowymi, przewidzianych pod zabudowę lub infrastrukturę techniczną, o zasięgu określonym na rysunku planu istniejące zainwestowanie pozostawia się do zachowania. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów budowlanych z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia zgodnie z wymogami określonymi na podstawie przepisów odrębnych;

### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolem:
  - a) **KDD** - teren publicznej drogi klasy "dojazdowa";
- 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 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**:
  - a) 50 miejsc na 100 miejsc w hotelach,
  - b) 40 miejsc na 100 miejsc w domach wczasowych i pensjonatach,
  - c) 10 miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii i rozrywki,
- 4) 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:
  - a) poprzez istniejący i projektowany układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe wysokiego, średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych;
- 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 4**;
- 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:
  - a) do kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych;
- 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.

## **§ 9. 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 – 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 10 m;

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

## **§ 10. 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

§ 11. 1. Wyznacza się **teren usług turystyki** oznaczony na rysunku planu symbolem od **BIUT** do **B2UT** o przeznaczeniu:

1) podstawowym:

- a) hotele,
- b) domy wczasowe,
- c) pensjonaty;

2) dopuszczalnym:

- a) budynki usługowe i pomieszczenia usługowe, handlu, gastronomii, odnowy biologicznej, oraz administracji,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) dojazdy, miejsca parkingowe i chodniki,
- d) garaże i budynki gospodarcze,
- e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem B2UT: 14,5 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem BIUT: 12,5 m,
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub od 20° do 75° w przypadku realizacji dachu mansardowego.

§ 12. 1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **B1ZN**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: zieleni nieurządzona;

2) dopuszczalnym:

- a) wody powierzchniowe,
- b) dojścia, dojazdy,
- c) ciągi piesze, drogi rowerowe,
- d) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz realizacji obiektów budowlanych.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami od **B1ZL** do **B2ZL**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: lasy;

2) dopuszczalnym: ścieżki rowerowe (w tym trasy rowerowe).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie i ochrona istniejących lasów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 14. 1. Wyznacza się teren publicznej drogi klasy "dojazdowa" oznaczony na rysunku planu symbolem **B1KDD**, o przeznaczeniu:

1) podstawowym: droga publiczna klasy "dojazdowa";

2) dopuszczalnym:

a) ciągi piesze, drogi rowerowe,

b) place manewrowe,

c) zieleń urządzona, ozdobna,

d) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Stawki procentowe**

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

#### **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

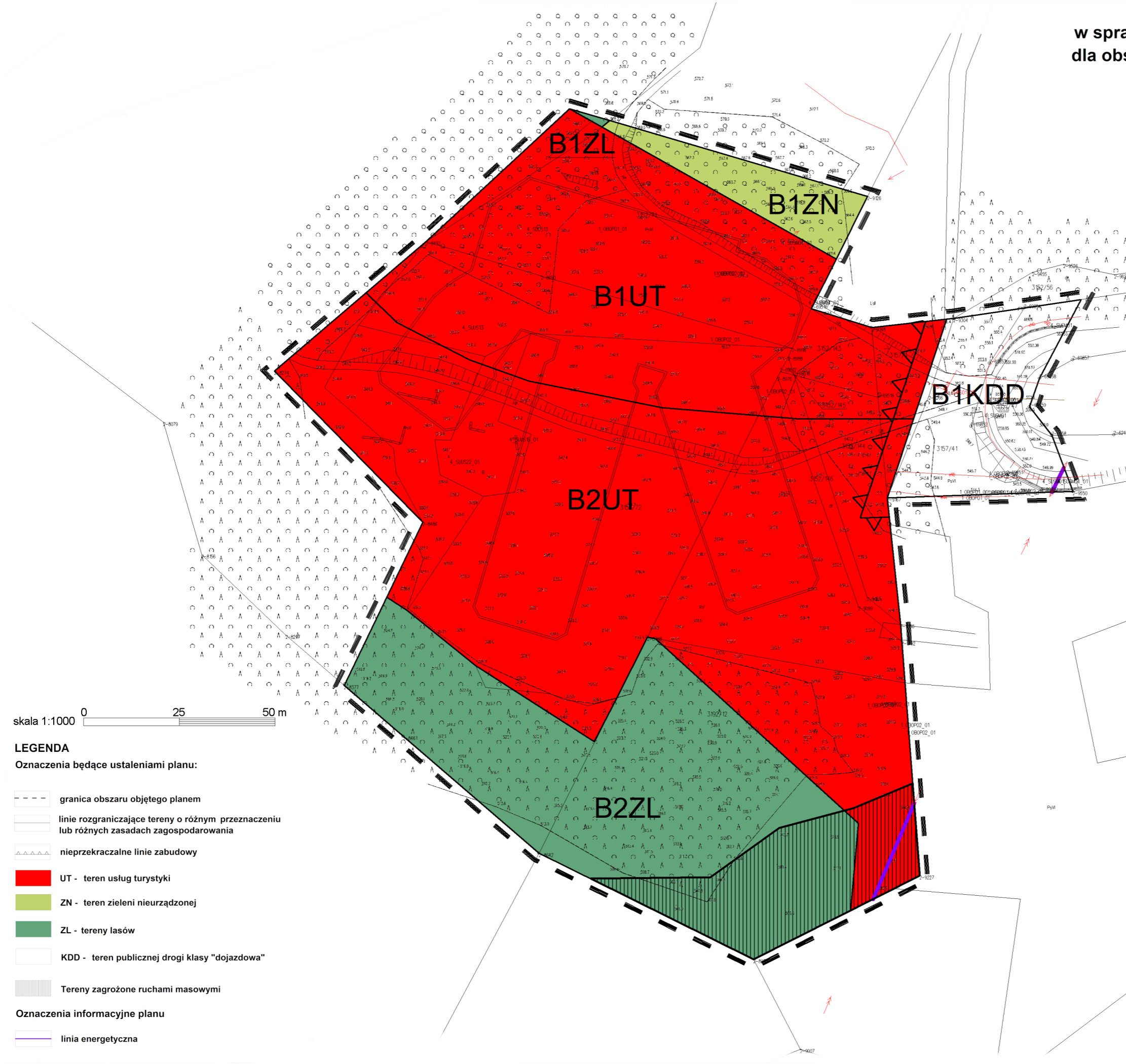
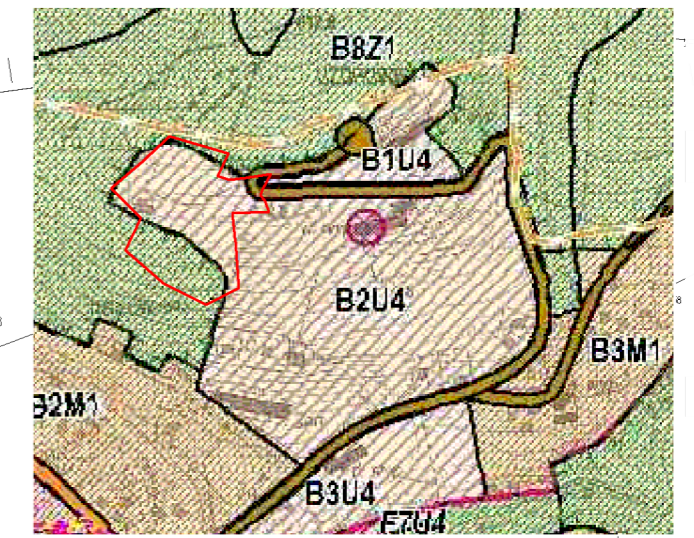
§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisła.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wiśla Bukowa I"**

**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wisła**



skala 1:1000

**LEGENDA**

- Oznaczenia będące ustaleniami planu:
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - UT - teren usług turystyki
  - ZN - teren zieleni nieurządzonej
  - ZL - tereny lasów
  - KDD - teren publicznej drogi klasy "dojazdowa"
  - Tereny zagrożone ruchami masowymi
- Oznaczenia informacyjne planu
- linia energetyczna

**LEGENDA**

- SKALA 1:10 000
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH:
- B - BUKOWA
  - F - PARTECZNIK
  - JEDNOSTKI URBANISTYCZNE TWORZĄCE PLANOWANĄ STRUKTURĘ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNĄ MIASTA
  - M1 - MIESZKANIOWE NA WYSOKOŚCI DO 550 m.n.p.m
  - U1 - USŁUGOWE W CENTRUM MIASTA
  - U4 - ZESPÓŁÓW DOMÓW WZASOWYCH I PENSJONATÓW
  - Z1 - LEŚNE
- SPOSÓB ZAPISU JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH NA RYSUNKU STUDIUM
- OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ  
 KOLEJNY NUMER JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ W RAMACH JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ  
 OZNACZENIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ
- DEFINICJA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:  
 JEDNOSTKA URBANISTYCZNA TO CZYTELNI WYDZIELAJĄCY SIĘ OBSZAR CHARAKTERYZUJĄCY SIĘ PODOBNYMI CECHAM FUNKCJONALNYMI I UWARUNKOWANIAMI ROZWOJU STANOWIĄCY PODSTAWOWY ELEMENT STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ MIASTA
- ELEMENTY PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- DROGI KLASY LOKALNEJ
  - ZAKOŃCZENIA DRÓG PĘTLAMI LUB PLACAMI NAWROTOWYMI
  - GŁÓWNE SZLAKI TURYSTYCZNE
- INNE OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KRYSZTAŁIZUJĄCE STRUKTURĘ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNĄ MIASTA
  - OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wiśle

z dnia 1 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru „Wisła Bukowa I”

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Bukowa I”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Wiśla postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – nie uwzględnić bądź częściowo nie uwzględnić następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	21.09.2020 (21.09.2020)	[...]*	[...] 1. MP oraz MN1 – UT W proponowanej zmianie na niekorzyść zapisu „hotele – wyłącznie na terenach położonych poniżej 550 m n.p.m.” przenosi się „hotele” do funkcji podstawowej. Według projektu, oraz dokumentacji obiektu zlokalizowanego na działkach objętych w/w zmianę MPZP, wejście do budynku znajduje się na 560 m n.p.m., a więc można uznać, że budynek naruszył ten zapis, gdyż nie został jeszcze zakwalifikowany do konkretnej				+			Przyjęte rozwiązania zawarte w MPZP „Wisła Bukowa I” stanowią realizację polityki zawartej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wiśla.



		<p>grupy obiektów turystycznych.</p> <p>Ponad to, według zdobytych informacji, chodzi także o regulację prawną MN1, ze względu na to, że budynek jednorodzinny został poddany rozbiórce i nie istnieje. Jednakże – czy jeśli budynek jednorodzinny został poddany rozbiórce i nie istnieje. Jednakże – czy jeśli budynek przestał istnieć, to MPZP także? W dalszym ciągu jest ważny, więc obowiązuje także aktualnie prowadzoną inwestycję (w budowie). Tutaj dopuszczalną zabudowa są pensjonaty, jednak tak jak wyżej zostało wymienione, obiekt nie został jeszcze sklasyfikowany. Dodatkowo zapis „zakaz lokalizacji: wszelkiego rodzaju obiektów i użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych (...)” rodzi pytanie – czy aby na pewno tak ogromny obiekt nie powoduje obaw o zakłócenie sanitariatów? W całej powierzchni zabudowy budynku może tylko jego niewielka część stoi na MN1, ale jednak stoi.</p> <p>2. ZL – ZN oraz ZL</p> <p>Teren ZL na obszarze, który obejmuje proponowana zmiana MPZP może nie jest ogromny, ale jest zlokalizowany w strategicznym miejscu – na terenie planowanej drogi dojazdowej do obiektu. A z aktualnie obowiązującego MPZP dowiadujemy się, że obowiązuje „zakaz lokalizacji: dróg o trwałej nawierzchni, parkingów, utwardzonych placów”. A co za tym idzie, normalny, utwardzony dojazd nie może tam powstać. W projekcie „Wisła Bukowa I” teren ten zostaje przekształcony w UT, więc droga może powstać. Aktualnie dojazd odbywałby się drogą leśną.</p> <p>3. Uzasadnienie uwag</p> <p>[...]</p> <p>Analizując powyższe zabezpieczając swój interes, wnoskujemy, że obiekt Crystal Mountain Resort został dostosowany i wybudowany według</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>nieobowiązującego jeszcze MPZP dla tego terenu, tzn. jest przygotowywany do zrobienia m.in. drogi dojazdowej, która według aktualnego MPZP jest położona na terenie leśnym, więc nie może tam powstać, gdyż obowiązuje „zakaz lokalizacji dróg o trwałej nawierzchni, parkingów, utwardzonych placów”.</p> <p>Dyskusyjne jest również podejście do terminologii funkcjonalności obiektu, tzn. pisanie, że obiekt będzie pełnił tzw funkcję pensjonatu (...). Ze względu na jego rozbudowanie i zaplecze, m. in. gastronomiczne, SPA, odnowy biologicznej, itp., istnieje duże prawdopodobieństwo zakwalifikowania obiektu jako HOTEL, a co za tym idzie, złamano punkt MPZP dotyczący MP, ponieważ jako budynek dopuszczalne hotele mogą być lokalizowane tylko na terenie poniżej 550 m n.p.m.</p> <p>[...]</p> <p>Uważamy, że w/w obiekt ni spełnia założeń ładu przestrzennego, ze względu na wysokie naruszenie krajobrazu, spowodowane swoją ogromną wysokością. Projekt bardzo odbiega od sąsiedztwa oraz założeń, aby budynki były budowane w stylu typowo regionalnym. Budynek jest zbyt nowoczesny na ten teren, nie posiada ani jednego drewnianego elementu w swojej elewacji.</p> <p>Nikt nie jest nam w stanie zagwarantować autentycznego poziomu: hałasu, zanieczyszczeń czy też zużycia wody. Jako mieszkańcy mamy poważne obawy, że hotel, który zasadniczo jest „przesadzony” w swojej zabudowie, będzie wytwarzał więcej zanieczyszczeń czy też hałasu związanego ze swoją działalnością, niż przewidywane obliczenia. Kontrowersyjny jest brak przeprowadzenia oddziaływań środowiskowych.</p> <p>Zdajemy sobie sprawę z przeznaczenia Bukowej na zabudowę turystyczną, ale uważamy, że Crystal Mountain Resort</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>jest zbyt ogromnym budynkiem, aby nie powodował żadnych oddziaływań, czy to związanych ze środowiskiem, czy z sąsiedztwem. Niestety, ale ta inwestycja już rodzi poważne zakłócenia, i to nie związane z drogą. W dolnej części Bukowej można zauważyć wzmożone „potoki” po opadach deszczu, a powstała inwestycja, nikt podobnego problemu nie zauważył. Dlatego założenia proponowanego projektu, co do oddziaływań środowiskowych są co najmniej dyskusyjne.</p> <p>4. Podsumowanie</p> <p>Podsumowując, składamy uwagi:</p> <p>1. Dotyczące przede wszystkim usunięcia fragmentu, że hotele nie mogą być budowane na poziomie powyżej 550 m n.p.m., a co za tym idzie, wnoskujemy o pozostawienie tego zapisu, proponując: U4-l Przeznaczenia terenów dodać I.6.U4 Hotele mogą być lokalizowane tylko i wyłącznie na terenie poniżej 550 m. n.p.m.</p> <p>2. Oraz niedopuszczenia do budowy masztów sieci telekomunikacyjnych, itd.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[...]\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wiśle  
z dnia 1 października 2020 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru „Wisła Bukowa I”

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Wisła, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Bukowa I”, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wisła  
z dnia .....

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I"

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr VII/108/2019 Rady Miasta Wisła z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Bukowa I".

Na obszarze objętym planem obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Miasta Wisły z wyłączeniem niektórych terenów, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/598/2014 Rady Miasta Wisła z dnia 29 maja 2014 r.

Miasto Wisła posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła, przyjęte Uchwałą Nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisła z dnia 25 czerwca 2015 r.

Celem opracowania planu jest realizacja wniosku złożonego przez inwestora oraz realizacja polityki rozwoju zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła.

Po podjęciu przez Radę Miasta Wisła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła.

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła:

*„Ustala się, że w przypadkach zmian obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego – uchwalone w tych planach przeznaczenie terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy – mogą dalej pozostać, jako obowiązujące, nawet w przypadkach, gdy różnią się z ustaleniami podanymi w niniejszym studium – za wyjątkiem sytuacji, gdy są one kolizyjne z planowanym w studium układem drogowym”*

w projekcie planu uwzględnione zostały tereny zabudowy domków wczasowych i pensjonatów będące kontynuacją ustaleń obowiązującego planu, które w studium przeznaczone zostały pod tereny leśne i włączono je do terenów usług turystyki.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Uwzględniono położenie obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowym Beskidu Śląskiego. Na obszarze objętym planem nie występują elementy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców, tym samym nie ustanowiono na nim obszarów ani terenów górniczych. Na obszarze objętym planem nie występują również obszary osuwisk aktywnych ciągle, okresowo i nieaktywnych ani obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Występują natomiast obszary zagrożone się ruchami masowymi. Nie określa się także tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Brak jest też terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Funkcje uwidocznione w planie honorują istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia poprzednich opracowań planistycznych.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni.

W granicach planu występują grunty leśne będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury niniejszego planu wymagane jest uzyskanie zgody na nieleśne wykorzystanie gruntów.

Burmistrz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania.

W dniach od 17 sierpnia do 7 września 2020 r. projekt MPZP został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 3 września 2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna. Termin składania uwag do wyłożonego projektu planu upłynął z dniem 21 września 2020 r. Wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona i nieuwzględniona.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy. W szczególności przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wzrostu wartości nieruchomości.