

Projekt

z dnia 20 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WISŁA**

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LX/935/2023 Rady Miasta Wisła z dnia 24 sierpnia 2023 roku, w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe", na wniosek Burmistrza Miasta,

Rada Miasta Wisła

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła, przyjętego uchwałą Nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisła z dnia 25 czerwca 2015 r.

i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe" obejmuje obszar o powierzchni około 6,34 ha w rejonie ulic: 1 Maja, Lipowej, Kolejowej, Towarowej, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe", zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie 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. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) zabytki objęte ochroną na mocy planu;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 8) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 9) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 500 m;
- 10) tereny wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) **U** – teren usług,
 - d) **UT-UK** – teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki,
 - e) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - f) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - g) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - h) **KDZ-KKK** – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej,
 - i) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - j) **KKK** – teren komunikacji kolejowej,
 - k) **KKK-KOO** – teren komunikacji kolejowej lub obsługi podróżnych,
 - l) **KOP** – teren parkingu,
 - m) **RNL** – teren łąk i pastwisk,
 - n) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny zamknięte;
- 2) pomnik przyrody;
- 3) zabytki:
 - a) objęte ochroną na mocy wpisu do Rejestru Zabytków,
 - b) objęte ochroną na mocy Gminnej lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące elementy informacyjne:

- 1) otulina parku krajobrazowego „Beskid Śląski”; (cały obszar objęty planem);
- 2) strefa ochronna obszaru kolejowego;
- 3) Zbiorniki Wód Podziemnych:
 - a) GZWP nr 347 – „Dolina Rzeki Górna Wisła”,
 - b) LZWP nr 348 – „Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)”; (cały obszar objęty planem);
- 4) proponowany obszar ochronny Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 347 oraz podstrefa B LZWP nr 348; (cały obszar objęty planem).

§ 4. Ilekcioć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **blękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, służące retencji wód opadowych, które mają na celu również zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu i regulowanie mikroklimatu, w szczególności takie jak: stawy, niecki, zagłębienia

terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne i naziemne, w tym retencyjne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;

2) **dachu:**

- a) **płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 5 stopni,
- b) **spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni, o symetrycznych przeciwległych, głównych połaciach dachowych;

3) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta- budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno-ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach, przy czym ustalenie nie obejmuje znaków i sygnałów drogowych;

4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzaniu i podczyszczaniu ścieków, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację nadziemnych obiektów budowlanych, przy czym nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, oraz uzbrojenie terenu;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek nieprzekraczalnej linii zabudowy, określający jednocześnie nakaz usytuowania lica ściany budynku bezpośrednio przy wyznaczonej linii. Dopuszczalne jest wycofanie fragmentów lica ściany, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni tej elewacji, o nie więcej niż 1,5 m w stosunku do wyznaczonej linii, w celu realizacji elementów wzbogacających rzeźbę elewacji, takich jak m.in.: loggie, wnęki czy elementy wejścia do budynku;

7) **przeznaczeniu:**

- a) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje funkcjonalnie na działce budowlanej,
- b) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wykluczone z katalogu przeznaczeń podstawowych terenu, określonych jako „przeznaczenie terenu”, z zastrzeżeniem że „przeznaczenie wykluczane” może stanowić jednocześnie „przeznaczenie uzupełniające” dla terenu, o ile zostało dopuszczone w ustaleniach planu,
- c) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, dopuszczone na działce budowlanej, które uzupełnia „przeznaczenia terenu”;

8) **terenach zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszczono lokalizowanie budynków, o przeznaczeniu określonym symbolem: MN-MW-U, MN-U, U, UT-UK, KKK-KOO;

9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z obiektami małej architektury, oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi które należy rozumieć jako obiekty budowlane nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. Przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony zabytków określają przepisy rozdziału 3.

2. Ustalenia zawarte w §6 do §12 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w zakresie zasad realizacji przeznaczenia:

- a) na wszystkich terenach dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, błękitno-zielonej infrastruktury, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz uzbrojenia terenu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w lit. a, za wyjątkiem zieleni urządzonej, oraz uzbrojenia terenu na działkach wydzielonych wyłącznie w celu realizacji uzbrojenia terenu, nie mogą stanowić przeważającego sposobu użytkowania działki budowlanej,
- c) łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych lokalizowanych poza terenami zabudowy i terenem 1KKK: 3,5 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, w tym oświetlenia, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10,5 m;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) najwyższy punkt urządzenia lub instalacji zlokalizowanej na budynku nie będącym zabytkiem objętym ochroną na mocy planu, może przekroczyć najwyższy położony punkt budynku służący określeniu wysokości tego budynku, o nie więcej niż:
 - 1,5 m na terenach MN-MW-U, MN-U,
 - 5,0 m na terenach U, KKK-KOO,
- b) zakaz stosowania dachów spadzistych o przesuniętych połaciach w kalenicy oraz dachów naczółkowych lub mansardowych,
- c) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, dla oranżerii i ogrodów zimowych dopuszcza się indywidualną geometrię dachu,
- d) poza oknami połaciowymi, jako element architektoniczny dachu stanowiący doświetlenie poddasza, dopuszcza się wyłącznie:
 - lukarny szczytowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w ramach budynku, mieszczącym się w przedziale 35-45 stopni, z zastrzeżeniem że dachy lukarn nie mogą się łączyć,
 - lukarny typu „wole oko”,
- e) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów pokrycia dachu spadzistego: blachy falistej i trapezowej;

3) w zakresie kolorystyki ustala się:

- a) nakaz stosowania jako podstawowego koloru elewacji wyłącznie kolorów pastelowych lub koloru białego,
- b) dopuszcza się stosowanie kolorów innych niż określone w lit. a, na nie więcej niż 20% powierzchni każdej z elewacji,
- c) kolorystyka, o której mowa w lit. a, nie dotyczy materiałów naturalnych takich jak szkło, ceramika, kamień, drewno,
- d) w zakresie kolorystyki pokryć dachowych dachów spadzistych ustala się jako dopuszczalne stosownie wyłącznie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z zastrzeżeniem że nie dotyczy to drewna, trzciny, słomy lub łupka kamiennego;

4) w obszarze planu jako przestrzeń publiczną ustala się:

- a) teren komunikacji kolejowej lub obsługi podróżnych oznaczony symbolem 1KKK-KOO,

- b) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ,
 - c) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KDZ-KKK,
 - d) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL,
 - e) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem od 1KDD do 3KDD,
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem 1KP,
 - g) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 5) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 4, zgodnie z przepisami szczegółowymi rozdziału 3 oraz lit. a do lit. e:
- a) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych,
 - b) nakaz zapewnienia, poza terenami dróg publicznych, miejsc do siedzenia i odpoczynku o zróżnicowanym charakterze, takich jak: ławki, siedziska wkomponowane w murki, itp.,
 - c) nakaz różnicowania faktury lub materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych) dla ich czytelnego wyodrębnienia,
 - d) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów, hulajnóg, itp. pojazdów,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w szczególności obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem że dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych wyłącznie w związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez wraz z dniem poprzedzającym imprezę oraz następującym po imprezie oraz służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej określają przepisy rozdziału 3, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się wydzielanie działek, o powierzchni mniejszej niż określono w przepisach rozdziału 3, w celu powiększenia działki sąsiedniej, przy czym podział działki budowlanej jest dopuszczalny wyłącznie przy spełnieniu warunku minimalnej powierzchni działki budowlanej pozostałej z podziału.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, utworzonego na mocy Rozporządzenia Nr 10/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 roku (Dz. Urz. Woj. Bielskiego Nr 9, poz. 111);
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła” w granicach określonych na rysunku planu oraz LZWP nr 348 „Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)” obejmujący cały obszar objęty planem, dla których decyzjami Ministra Środowiska, odpowiednio nr DGK-II.4731.99.2015AJ z dnia 15 stycznia 2016 r. oraz nr DGK-II.4731.100.2015AJ z dnia 12 stycznia 2016 r. przyjęto dokumentacje hydrogeologiczne określające warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych wymienionych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
- 3) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów,
 - b) urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz wiatru z zastrzeżeniem §12 pkt 8 lit. c;
- 4) w zakresie postępowania ze ściekami ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - b) postępowanie ze ściekami zgodnie z §12 pkt 4;
- 5) w zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - a) zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem,

- b) magazynowanie odpadów poza budynkami dopuszcza się wyłącznie w zadaszonych wiatach, z osłonami bocznymi o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m wykonanymi z materiałów tożsamyh z elewacyjnymi lub z zastosowaniem osłon systemowych, z zastrzeżeniem że ustalenie nie obowiązuje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m²,
- c) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w obrębie terenu 1ZP zlokalizowany jest pomnik przyrody - dąb szypułkowy objęty ochroną na podstawie orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach z dnia 19.08.1953 r. nr RL.13/108/53 – działania w obrębie pomnika przyrody podlegają przepisom ustawy o ochronie przyrody;
- 2) na rysunku planu wskazuje się tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, dla których ustalenia określono w §18, §20 i §22;
- 3) na rysunku planu wskazano strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązują zasady zagospodarowania i prowadzenia robót wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w szczególności art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) parametry działek budowlanych w procedurze scalenia i podziału nieruchomości na terenach zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) obowiązujące na terenach 1MN-MW-U i 2MN-MW-U:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek: prostopadłe do drogi 1KDL z dopuszczalną tolerancją ±3 stopnie,
 - b) obowiązujące na terenie 1MN-U:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek: prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej teren 1RNL z dopuszczalną tolerancją ±5 stopni, z zastrzeżeniem że ustalenie nie obowiązuje działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu w zakresie dróg wewnętrznych,
 - c) obowiązujące na terenie 1U:
 - minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem że minimalna powierzchnia działki przyległej frontem bezpośrednio do terenu 1KP: 240 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m, z zastrzeżeniem że minimalna szerokość frontu działki przyległej bezpośrednio do terenu 1KP: 12,0 m,
 - kąt położenia granic działek: prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej teren 1KP, z dopuszczalną tolerancją ±3 stopnie, z zastrzeżeniem że ustalenie nie obowiązuje działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu w zakresie dróg wewnętrznych,
 - d) obowiązujące na terenie 1UT-UK:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadle do drogi 1KDL,

e) obowiązujące na terenie 1KKK-KOO:

- minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadle do pasa przyległej drogi, z dopuszczalną tolerancją ± 5 stopni, z zastrzeżeniem że ustalenie nie obowiązuje działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu w zakresie dróg wewnętrznych;

3) dla nowo wydzielanych działek z przeznaczeniem na infrastrukturę techniczną, ustala się:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 9 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 3,0 m.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach o przeznaczeniu określonym symbolem: KDZ, KDL, KDD, KDZ-KKK, KP, KOP, RNL, ZP, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 2) na rysunku planu wyznacza się granicę strefy sanitarnej od cmentarza - 50 m, w obrębie której ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) działalności gospodarczej z zakresu gastronomii i produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) działalności gospodarczej z zakresu magazynowania żywności;
- 3) na rysunku planu wyznacza się granicę strefy sanitarnej od cmentarza - 150 m, w obrębie której ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych,
 - b) budynków i działalności, o których mowa w pkt 2 nie posiadających zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) na rysunku planu wyznacza się granicę strefy sanitarnej od cmentarza - 500 m, w obrębie której ustala się zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) klasyfikacja oraz parametry dróg publicznych określone zostały w ustaleniach §19 i §20 oraz na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów, placów manewrowych oraz uzbrojenia terenu w zakresie dróg wewnętrznych i pożarowych, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych oraz przepisów odrębnych;
- 4) na terenach zabudowy dopuszcza się realizację: parkingów, parkingów podziemnych, parkingów wbudowanych w budynki, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym, z zastrzeżeniem lit. b, ustala się jako wskaźniki minimalne:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem że dla lokali mieszkalnych na terenie 1U: 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług na terenach 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 1MN-U: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe, z zastrzeżeniem że dla usług hotelarskich: 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe,
 - dla usług na terenach 1U, 1KKK-KOO, 1UT-UK: 1 miejsce na każde rozpoczęte 65 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem że dla usług hotelarskich: 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe, dla usług biurowych oraz usług zdrowia: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- b) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w lit. a, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki,
- c) w ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- d) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem:
- w obrębie terenu, na terenach 1U i 1KKK-KOO,
 - w obrębie działki budowlanej na terenach nie wymienionych w tiret pierwsze.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem infrastruktury kolejowej, jako podziemnych;
- 2) dopuszcza się realizację, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) obsługę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę zgodnie z potrzebami,
 - c) minimalna średnica realizowanych sieci wodociągowych: 63mm;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji miejskiej, z zastrzeżeniem że w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) minimalna średnica kolektorów grawitacyjnych 200 mm, kolektorów tłocznych 90 mm, z zastrzeżeniem że ustalenie nie dotyczy przyłączy;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury lub odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem że na terenach 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 1MN-U, 1UT-UK, 3KOP, 1KKK dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne lub grupowe systemy grzewcze, zgodne z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dostawy gazu w oparciu o sieć gazowniczą niskiego lub średniego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz wyłącznie na terenie 1MN-U,
 - c) minimalna średnica realizowanych sieci gazowych 50 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawy energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego lub średniego napięcia, z dopuszczeniem:
- a) stosowania systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii obejmujące energię promieniowania słonecznego, w zakresie:
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż moc mikroinstalacji, o wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - b) lokalizowania źródeł energii elektrycznej wykorzystujących odnawialne źródła energii, o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
 - c) realizacji na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej, instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się realizację infrastruktury zgodnie z potrzebami, w tym również obiekty i urządzenia bezprzewodowej infrastruktury telekomunikacyjnej zgodne z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem że obiekty wolnostojące dopuszcza się wyłącznie na terenie 1KKK.

§ 13. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% (trzydzieści procent).

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-MW-U i 2MN-MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu detalicznego;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 lit. b dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne o nie więcej niż 6 mieszkaniach,
 - b) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu „przeznaczenia terenu”,

- c) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego: 30% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz ochrony zabytków:
- a) obejmuje się ochroną na mocy planu budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 1, oznaczony na rysunku planu numerem (1), ujęty w Gminnej lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i ustala się:
- ochronie podlega historyczna bryła w tym układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, architektura, gabaryty budynku, kształt dachu, forma i wystrój architektoniczny elewacji, oryginalny układ komunikacyjny wnętrza,
 - nakaz zachowania i konserwacji oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia,
 - dopuszcza się przekształcenia wewnątrz mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych,
 - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku, takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne, przewody dymowe i wentylacyjne itp., na dachu i elewacjach, za wyjątkiem południowo-zachodniej elewacji i połaci dachu,
 - dopuszcza się lokalizację na południowo-zachodniej połaci dachu obiektu zabytkowego, konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych, o wysokości nie przekraczającej 0,6 m,
- b) dachy spadziste, z zastrzeżeniem że ustalenie nie odnosi się do zabytku, o którym mowa w lit. a;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 do 1,2,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zastrzeżeniem że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku działek budowlanych wykorzystanych wyłącznie na funkcje usługowe: 20%;
- 7) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 12,5 m,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b: 6,0 m,
- e) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 7,5 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług,
- 2) przeznaczenie wykluczane:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) teren usług edukacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i ochrony ładu przestrzennego:
- a) dachy spadziste,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zastrzeżeniem że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku działek budowlanych wykorzystanych wyłącznie na funkcje usługowe: 20%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 12,5 m,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie wymienionych w lit. a i lit. b: 6,0 m.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3, teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług sportu i rekreacji;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu „przeznaczenia terenu”, z zastrzeżeniem że mieszkania dopuszcza się wyłącznie na drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dopuszczalny udział powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na funkcje mieszkalne nie większy niż 67%,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - przyległej frontem bezpośrednio do terenu 1KP: 240 m²,
 - przyległej frontem bezpośrednio do terenu 1KDZ: 800 m²;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: dachy:
 - a) płaskie dla budynków lokalizowanych w oparciu o obowiązującą linię zabudowy,
 - b) płaskie lub spadziste dla budynków lokalizowanych inaczej niż określono w tirecie pierwsze;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,8 do 1,32,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%;

7) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 12,5 m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- c) maksymalna wysokość zabudowy obiektów nie wymienionych w lit. a: 6,0 m,
- d) minimalna wysokość zabudowy dla budynków lokalizowanych w oparciu o obowiązującą linię zabudowy: 10,5 m,
- e) minimalna wysokość zabudowy budynków nie wymienionych w lit. d: 8,5 m,
- f) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;

8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług turystyki,
- b) teren usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług gastronomii,
- b) teren usług biurowych i administracji;

3) zasady zagospodarowania terenów, kształtowania krajobrazu i ochrony zabytków:

- a) zakaz lokalizowania usług rozrywki o charakterze klubów muzycznych, kasyn, salonów gier, sal tanecznych oraz innych o podobnym charakterze,
- b) teren w liniach rozgraniczających, stanowiący otoczenie zabytku, o którym mowa w pkt 4, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej i ustala się:
 - zakaz lokalizowania nowej zabudowy,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - nakaz zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną,
 - nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
 - powierzchnie parkingów wyłącznie o nawierzchni ażurowej, przepuszczalnej,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;

4) zasady ochrony zabytku: obejmuje się ochroną na mocy planu dawny zameczek myśliwski Habsburgów przy ulicy Lipowej nr 4a, oznaczony na rysunku planu numerem (5), objęty ochroną na mocy wpisu do Rejestru Zabytków pod numerem A/249/2022 z 6 czerwca 2022 roku, oraz ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i ustala się:

- a) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku,
- b) nakaz zachowania historycznej kompozycji zabytku ze szczególnym uwzględnieniem cech i elementów podlegających ochronie, z dopuszczeniem niewielkich przekształceń bez naruszania wartości artystycznych - ochronie podlegają: gabaryty budynku, kształt dachu, historyczny rodzaj pokrycia dachu, konstrukcja, oryginalna stolarka okienna i drzwiowa, historyczny układ przestrzenny wnętrza, oryginalne elementy wystroju i wyposażenia budynku w tym zwłaszcza: balustrady, sygnaturki, drewno i kamień,
- c) nakaz zachowania i konserwacji oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia,
- d) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatory, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na dachu i elewacjach, za wyjątkiem północno-wschodniej elewacji i połaci dachowej,

- e) dopuszcza się lokalizację na dachu zabytku konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,6 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK-KOO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren komunikacji kolejowej,
 - b) teren obsługi podróżnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - g) teren usług biurowych i administracji;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 1 obejmuje również: parkingi, parkingi wielopoziomowe i podziemne,
 - b) maksymalny udział powierzchni użytkowej z zakresu przeznaczenia uzupełniającego w obrębie działki budowlanej: 80%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i ochrony zabytków:
 - a) wyznacza zabytki związane z zabudową dworca kolejowego Wisła-Uzdrowisko, ujęte w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, jako obiekty objęte ochroną na mocy planu, zgodnie z numeracją zamieszczoną na rysunku planu:
 - budynek dworca oznaczony numerem (2),
 - nastawni kolejowej oznaczony na rysunku planu numerem (3),
 - magazyn kolejowy oznaczony numerem (4),
 - b) dla zabytków, o których mowa w lit. a ustala się:
 - ochronie, z zastrzeżeniem tiret siódme, podlega: historyczna bryła, architektura, gabaryty budynku, kształt dachu, historyczny rodzaj pokrycia dachu, forma i wystrój architektoniczny elewacji, oryginalna stolarka okienna i drzwiowa, oryginalny układ komunikacyjny wnętrza,
 - nakaz zachowania i konserwacji oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia budynku dworca, t.j: słupy i wiaty od strony peronów, oryginalna stolarka drzwiowa i okienna, oblicówka kamienna na elewacjach,
 - zakaz stosowania okładzin zewnętrznych, w tym docieplania elewacji budynku,
 - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku, takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne, przewody dymowe i wentylacyjne itp., na elewacjach i dachu za wyjątkiem północno-zachodniej elewacji i połaci dachu budynku dworca, oznaczonego numerem (2),
 - dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych, w tym przebudowy i rozbudowy, bez naruszania wartości artystycznych,
 - dopuszcza się lokalizację na dachach obiektu zabytkowego konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych, o wysokości nie przekraczającej 0,6 m,
 - dopuszcza się przebudowę magazynu kolejowego oznaczonego numerem (4), polegającą na zmniejszeniu powierzchni zabudowy budynku,

- c) w obrębie fragmentu terenu, na którym nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi **1KDL**, lokalizowanie zabudowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - d) dachy płaskie lub spadziste, z zastrzeżeniem że ustalenie nie odnosi się do zabytków, o których mowa w lit. a;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%, z zastrzeżeniem że w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie parkingu wielopoziomowego dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 2.

§ 19. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej:

- 1) oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 3) oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **3KDD**, dla których ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego, dróg o których mowa w pkt 1 do pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych na terenie **1KDZ**.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ-KKK**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren drogi zbiorczej,
 - b) teren komunikacji kolejowej;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc postojowych i parkingów;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowych obiektów wystawowych i handlowo-gastronomicznych towarzyszących imprezom okolicznościowym i promocyjnym na czas trwania tych imprez i na ich potrzeby,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych wraz z niezbędnym wyposażeniem, wyłącznie w strefie wejściowej lokali gastronomicznych, przy spełnieniu warunków:
 - maksymalna odległość obiektów tymczasowych od linii rozgraniczającej teren **1KP**: 5,0 m,
 - obiekty tymczasowe nie mogą być lokalizowane poza obszarem przedpoła działki budowlanej, na której zlokalizowany jest lokal gastronomiczny, tj. na szerokości nie większej niż szerokość frontu działki budowlanej,

- maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 3,5 m, z zastrzeżeniem że maksymalna wysokość stosowanych wygradzeń nie przekroczy 0,9 m, a minimalna wysokość okapu obiektów tymczasowych nad powierzchnią terenu, w szczególności parasoli będzie nie mniejsza niż 2,2 m;

- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio przyległych nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2, wyłącznie w sytuacji braku możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z innej drogi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP** do **3KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy i obiektów tymczasowych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk;
- 2) zakaz lokalizowania budynków.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) obowiązuje zachowanie sposobu zagospodarowania terenu jako założenia parkowego;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, miejsc postojowych oraz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 6,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) na terenie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowany jest dąb szypułkowy objęty ochroną jako pomnik przyrody chroniony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Wisła.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Wisła

Janusz Podzorski



	M1 - MIESZKANOWE NA WYSOKOŚCI DO 550 m.n.p.m
	M3 - MIESZKANOWE WIELORODZINNE
	U1 - USŁUGOWE W CENTRUM MIASTA
	R2 - ROLNICZE BEZ ZABUDOWY
	K - KOMUNIKACYJNE
	KK - TERENY KOLEJOWE W GRANICACH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH ZE ZMIANAMI
	DROGI KLASY ZBIORCZEJ - ISTNIĄCE
	DROGI KLASY ZBIORCZEJ - PLANOWANE
	DROGI KLASY LOKALNEJ
	PASAŻ PIESZY W CENTRUM MIASTA
	LOKALIZACJA GŁÓWNEGO OŚRODKA KOMUNIKACJI AUTOBUSOWEJ
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Obowiązujące linie zabudowy
	Zabytki objęte ochroną na mocy planu
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej
	Granica strefy sanitarnej od cmentarza - 50 m
	Granica strefy sanitarnej od cmentarza - 150 m
	Granica strefy sanitarnej od cmentarza - 500 m

MN-MW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U	Teren usług
UT-UK	Teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki

KDZ	Teren drogi zbiorczej
KDL	Teren drogi lokalnej
KDD	Teren drogi dojazdowej
KDZ-KKK	Teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej
KP	Teren komunikacji pieszo-rowerowej
KKK	Teren komunikacji kolejowej
KKK-KOO	Teren komunikacji kolejowej lub obsługi podręcznych
KOP	Teren parkingu
RNL	Teren łąk i pastwisk
ZP	Teren zieleni urządzonej

	Tereny zamknięte
	Pomnik przyrody
Zabytki:	
	objęte ochroną na mocy wpisu do Rejestru Zabytków
	objęte ochroną na mocy Gminnej lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

 Otolina parku krajobrazowego "Beskid Śląski"; (cały obszar objęty planem)

 Strefa ochronna obszaru kolejowego

Zbiorniki Wód Podziemnych:

 GZWP Nr 347 – „Dolina Rzeki Górna Wisła”

 LZWP Nr 348 – „Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)”; (cały obszar objęty planem)

Proponowany obszar ochronny Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 347 oraz podstrefa B LZWP nr 348; (cały obszar objęty planem)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Wisła

z dnia 27 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1 130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Wisła stwierdza — w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu — brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum Przesiadkowe”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Wisła

z dnia 27 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Wisła, uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum Przesiadkowe”, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Wisła

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe", sporządzony został na podstawie uchwały nr LX/935/2023 Rady Miasta Wisła z dnia 24 sierpnia 2023 roku, w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum Przesiadkowe".

Planem objęto obszar o powierzchni około 6,34 ha zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Opracowanie obejmuje teren położony w centralnej części miasta Wisła, w rejonie pomiędzy DW 941, a linią kolejową nr 191 relacji Katowice – Wisła Głębce, w północno-zachodniej części jednostki strukturalnej Centrum. Przebiegająca w obszarze opracowania linia kolejowa nr 191 to drugorzędna, jednotorowa linia znaczenia państwowego. Na terenie tym znajduje się dworzec kolejowy Wisła Uzdrowisko, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz dawny zameczek myśliwski Habsburgów wpisany do rejestru zabytków.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centrum przesiadkowego w Wiśle, w obrębie którego znajduje się zabytkowy dworzec PKP, jest stworzenie podstaw prawnych, niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenów integrujących planowane funkcje transportowe (centrum przesiadkowe) z kontekstem urbanistycznym i historycznym, przy uwzględnieniu zapisów dotychczas obowiązujących planów i studium. Celem jest również ochrona ekonomicznych, kulturowych, przyrodniczo-krajobrazowych oraz estetycznych walorów przestrzeni, szczególnie ważnych na obszarze objętym planem.

Cele szczegółowe:

- Integracja infrastruktury transportowej z wartościami historycznymi – ustalenia planu mają zapewnić możliwość efektywnej integracji różnych środków transportu (pociągi, autobusy, rowery, piesi) z zachowaniem i odpowiednim eksponowaniem zabytkowego dworca PKP.

- Ujednolicenie zapisów planistycznych – Plan powinien ujednolicać zapisy obecnie obowiązujących planów w kontekście nowych inwestycji, takich jak centrum przesiadkowe czy przejście podziemne, tworząc jednolity i spójny dokument.

- Zwiększenie jakości przestrzeni publicznych – Rewitalizacja przestrzeni publicznych wokół centrum przesiadkowego ma na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, oferując nowe możliwości dla rekreacji i spotkań społecznych.

- Rozwój centrum miasta i realizacja celów publicznych – plan umożliwia realizację niezbędnych celów publicznych, takich jak modernizacja, przebudowa i rozbudowa miejskich systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co przyczyni się do ukształtowania spójnego układu urbanistycznego, przy zachowaniu praw nabytych właścicieli nieruchomości.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w oparciu o art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), za wyjątkiem zagadnień nie występujących w obszarze objętym planem, zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum Przesiadkowe”, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych planie, zarówno w części tekstowej planu, jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- wzmocnienie funkcji centrum miasta jako węzła komunikacyjnego integrującego różne środki transportu publicznego (kolej, autobusy), co potencjalnie wygeneruje dodatkowe przepływy ludzkie i lepszy warunki dla preferencji usługowego przeznaczenia terenów,

- ochrona przed zabudową przedpola zabytkowego dworca PKP, zapewniające ekspozycję bryły dworca dla wjeżdżających do centrum miasta drogą wojewódzką nr 941 od strony Ustronia,

-propozycję ukształtowania pierzei zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej wzdłuż głównego deptaka miejskiego ul. 1 Maja, potencjalnie zastępującej istniejącą niską zabudowę handlową, z zastosowaniem narzędzi urbanistycznych oraz zapewnienie maksymalnie korzystnej ekonomicznie propozycji intensyfikacji zabudowy, potencjalnie skłaniającej właścicieli do zmiany sposobu zagospodarowania tego terenu,

-dążenie do regulacji relacji przestrzennych między sąsiadującymi funkcjami użytkowania terenu, aby minimalizować ryzyko występowania konfliktów, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej elastyczności na obszarach o istniejącej funkcji mieszkaniowej. Działania te mają na celu stworzenie warunków dla rozwoju miasta kompaktowego, charakteryzującego się zintegrowaną strukturą przestrzenną,

-dopuszczenie na terenach mieszkaniowo-usługowych możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kameralnej formie, charakteryzującej się budynkami zawierającymi nie więcej niż 6 mieszkań,

-korzystne ukształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wzdłuż dróg publicznych,

-ustalenie dla większości terenów minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy, w celu zachowania harmonii w sylwecie miasta, ekonomicznie uzasadnionego wykorzystania terenów dopuszczonych do zabudowy oraz eliminacji potencjalnie niekorzystnych przestrzennie obiektów o niewielkiej kubaturze,

-parametry zabudowy terenów oraz przeznaczenie umożliwiające integrację planowanej zabudowy z otaczającym krajobrazem oraz z centralnym punktem orientacyjnym w postaci dworca PKP,

-ustalenie zasad kształtowania zabudowy, w tym kolorystyki i formy, dla osiągnięcia spójności estetyki zabudowy obszaru w nawiązaniu do wartości chronionych planem, zwłaszcza obiektów zabytkowych i pasażu w ulicy 1-go Maja,

-zachowanie terenów zieleni urządzonej określonej w planie obowiązującym,

-ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności,

-ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów działek oraz kąta położenia granicy w stosunku do przyległego pasa drogowego, uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału, na wszystkich terenach zabudowy.

ponadto ustalenia tekstu planu takie jak:

-zakaz lokalizowania:

§działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów,

§urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz wiatru z zastrzeżeniem umożliwienia lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej do ich bezpośredniego zasilania,

-zakaz stosowania jako pokrycia dachu spadzistego: blachy falistej i trapezowej,

-zakaz stosowania dachów spadzistych o przesuniętych połaciach w kalenicy oraz dachów naczółkowych lub mansardowych,

-dopuszczalność stosowania wyłącznie określonych planem elementów dachu spadzistego dla dookreślenia pożądane go charakteru zabudowy,

-ograniczenie możliwości magazynowania odpadów poza budynkami wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niewielkich obiektów usługowych (o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m²),

-zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności:

§nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych,

§nakaz zapewnienia, poza terenami dróg publicznych, miejsc do siedzenia i odpoczynku o zróżnicowanym charakterze, takich jak: ławki, siedziska wkomponowane w murki, itp.,

§nakaz różnicowania faktury lub materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych) dla ich czytelnego wyodrębnienia,

§nakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów, hulajnóg, itp pojazdów,

§zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w szczególności obiektów usługowo-handlowych, poza lokalizowanymi związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez oraz służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych,

§precyzyjne uregulowanie zasad sytuowania sezonowych ogródków gastronomicznych w ramach pasażu w ulicy 1-go Maja,

-nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej albo w obrębie terenu w ilości dostosowanej do funkcji,

-nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem infrastruktury kolejowej, jako podziemnych,

-ustalenie, iż konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, poza terenem komunikacji kolejowej, z zachowaniem wysokości obiektów budowlanych określonych dla poszczególnych terenów.

2.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:

-zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz łąk i pastwisk poprzez wyznaczenie terenów zieleni oznaczonych symbolami ZP i RNL,

-zakaz lokalizowania zabudowy na terenach zieleni urządzonej oraz łąk i pastwisk,

-zakaz lokalizacji działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów,

-zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz wiatru z zastrzeżeniem umożliwienia lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej do ich bezpośredniego zasilania,

-nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,

-ograniczenie możliwości magazynowania odpadów poza budynkami do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m²,

-zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem,

-nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,

-odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej z zastrzeżeniem, że w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników,

-zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania wód do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami: MN-MW-U, MN-U, UT-UK, 3KOP, KKK,

-ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów zgodnych z przepisami odrębnymi, lub stosowanie systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu,

-przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej (40%) lub usługowej (średnio 23,5%).

W obszarze planu brak form ochrony przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan obejmuje ochroną budynki i obiekty przedstawiające wartość historyczną, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach delegatura

w Bielsku-Białej, regulując zakres ich ochrony, w szczególności chroniąc przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami w obrębie obiektów i ich otoczenia.

Ochroną strefową objęto działki nr 51/4, 51/5, 55/8, na których usytuowany jest zabytek objęty ochroną na mocy wpisu do Rejestru Zabytków pod numerem A/249/2022 z 6 czerwca 2022 roku, tj. dawny zameczek myśliwski Habsburgów przy ulicy Lipowej 4a, poprzez określenie zasad ochrony dla strefy.

Dodatkowo projekt planu, poprzez właściwe ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewnia właściwą ekspozycję budynku dworca objętego ochroną konserwatorską w planie.

W obszarze objętym planem dotychczas nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z zasięgiem stref sanitarnych od cmentarza w sposób adekwatny do zasad, którym podlega wyznaczenie terenów pod cmentarze na podstawie przepisów odrębnych,

- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

- ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych poprzez właściwe rozgraniczenie i sytuowanie przeznaczeń - dopuszczenie jako przeznaczenia terenu jedynie usług o charakterze nieuciążliwym.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- poszanowanie praw nabytych, w granicach określonych ustaleniami studium,

- wyszkolenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,

- eliminację możliwości realizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli ujawnionych we wnioskach,

- poszanowanie praw nabytych lub wypracowanie rozwiązań odmiennych, zachowujących dotychczasową wartość terenów,

- wprowadzenie przeznaczeń stanowiących cele publiczne jedynie na terenach gminnych bądź Skarbu Państwa,

- uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Przez obszar objęty planem przebiega linia kolejowa nr 191 o znaczeniu państwowym, dla której utworzono teren zamknięty – plan uwzględnia te tereny ustalając przeznaczenie zgodne z wolą organu uzgadniającego. Dodatkowo na rysunku planu wskazano strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązują zasady zagospodarowania i prowadzenia robót wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w szczególności art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Zapewniono również możliwość prawidłowego funkcjonowania głównego układu komunikacji drogowej, tj. drogi wojewódzkiej nr DK 941.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- objęcie terenu położonego pomiędzy linią kolejową a drogą wojewódzką, zgodnie ze studium, terenem przeznaczonym na realizację infrastruktury kolejowej oraz obsługi podróży umożliwiającego realizację planowanego centrum przesiadkowego, w przyszłości pełniącego rolę hubu dla transportu publicznego - zaproponowane rozwiązanie pozwala na elastyczne kształtowanie zagospodarowania tego terenu zarówno na

cele związane wyłącznie z funkcją kolejową jak i na szeroko rozumianą infrastrukturę obsługi podróżnych w ramach węzła przesiadkowego wraz z niezbędnymi, uzupełniającymi drobnymi usługami.

- wyznaczenie obszaru przestrzeni publicznej z odpowiednio ustalonym kierunkiem przekształceń (przeznaczeniem) i wprowadzenie niezbędnych uregulowań dla wzmocnienia publicznego i reprezentacyjnego charakteru tych terenów,

- usankcjonowanie istniejącego układu dróg wojewódzkich i gminnych oraz ich prawidłowego powiązania,

- przyjęcie rozwiązań chroniących przeznaczenie kolejowych terenów zamkniętych przed zmianą na inne cele oraz uwzględnienie możliwości wnioskowanego rozszerzenia tych terenów,

- ochrona istniejących wartości kulturowych wraz z ich otoczeniem,

- zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy przestrzeniami publicznymi,

- rozwiązania szczegółowe planu chroniące w miarę możliwości estetykę i architektoniczny porządek urbanistyczny przestrzeni publicznych.

9.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji, rozbudowy, przebudowy oraz zmiany przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem nakazu realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem infrastruktury kolejowej, jako podziemnych,

- dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii obejmujące energię promieniowania słonecznego, jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż moc mikroinstalacji lub urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,

- dopuszczenie realizacji na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej, stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.

10.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie z dnia 9 lutego 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),

- wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez 21 dni roboczych w dniach od 2 do 22 września 2024 roku, o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

11.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w oparciu o art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu nie zwiększa ilości terenów przeznaczonych do zabudowy w tym mieszkaniowej, w stosunku do stanu istniejącego i planów obowiązujących, jednakże dopuszcza lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, aczkolwiek o małej skali (maksymalnie 6 lokali mieszkalnych). Ponadto istotnie zmniejsza,

potencjalnie możliwą do realizacji, ilość powierzchni usługowych, poprzez zmianę przeznaczenia terenu sąsiadującego z dworcem PKP z nakazu realizacji intensywnej wielkogabarytowej zabudowy usługowej na tereny obsługi komunikacji, w związku z czym nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę. Niezależnie od powyższego obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową o średnicach (90-160 mm), zapewniającą właściwą obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę w tym do celów przeciwpożarowych.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Rozwiązania planu szanują prawa nabyte wynikające w szczególności z planów obowiązujących, z ograniczeniem realizacji celów publicznych do terenów należących do gminy albo Skarbu Państwa, przy zachowaniu pełnej ich funkcjonalności w aspekcie realizacji celów projektu planu.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1.kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Układ drogowy obszaru objętego planem nie ulega zasadniczym przekształceniom, zachowując w pełni istniejącą strukturę przestrzenną, tym samym nie zmieniając transportochłonności istniejącej. Przewidziane planem centrum przesiadkowe będzie pełniło funkcje węzłowe dla transportu publicznego w skali całego miasta, będzie więc, wraz z zadaniem komplementarnym w postaci budowy przejścia podziemnego pod DW 941, minimalizować transportochłonność układu przestrzennego całego miasta poprzez umożliwienie lepszej integrację pomiędzy publicznym transportem kołowym, szynowym oraz pieszo-rowerowym, z zachowaniem wysokiej dostępności nowego węzła dla pieszych od strony centrum miasta.

2.lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Przedmiotowy plan nie wprowadza nowych, w stosunku do obowiązujących planów, terenów zabudowy mieszkaniowej.

3.zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Układ drogowy obszaru objętego planem jest w pełni wykształcony i zrealizowany, plan wprowadza nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy przestrzeniami publicznymi, do których zaliczono tereny wszystkich dróg publicznych oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej.

4.dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Obszar objęty planem jest terenem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, plan nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę a jedynie wprowadza korekty przeznaczenia w zgodności ze studium. Ma to szczególne znaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1KKK-KOO – teren komunikacji kolejowej lub obsługi podróżnych gdzie przesłanką do zmiany funkcji jest kompleksowe zagospodarowanie, częściowo zdegradowanej przestrzeni użytkowanej na cele publiczne i podniesienie jej standardu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Wisły podjęła uchwałę nr L/436/2006 z dnia 28 września 2006 roku w sprawie analizy aktualności „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania...” i uchwalonych wcześniej planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego miasta. Data podjęcia niniejszej uchwały wskazuje na brak aktualnego dokumentu dotyczącego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, wobec czego brak jest możliwości zbadania zgodności planu z tym dokumentem. Niemniej jednak Rada Miasta Wisły uchwałą nr VIII/107/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. przyjęła zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła”. Polityka przestrzenna gminy jest zatem wyrażona w dokumencie stosunkowo aktualnym w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan realizuje ustalenia przyjęte w obowiązującym dokumencie strategicznym spełniając warunek nienaruszalności jego ustaleń.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała, iż przyjęcie planu nie generuje dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminy ani nie zwiększa dochodów, co istotne wynika to z założenia, że to planowana inwestycja jaką jest „centrum przesiadkowe” jest bezpośrednią przyczyną sporządzenia niniejszego planu a nie odwrotnie.

Prace nad projektem planu były przedmiotem posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przeprowadzonej w dniu 11 czerwca 2024 roku, która wydała opinię pozytywną z uwagami zawartymi w opiniach indywidualnych poszczególnych członków komisji, które w części zostały uwzględnione.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła” przyjętej uchwałą nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisły z dnia 25 czerwca 2015 r.