

Projekt

z dnia 22 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WISŁA**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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)

Rada Miasta Wisła

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wisła, przyjętego Uchwałą Nr VIII/17/2015 Rady Miasta Wisła z dnia 25 czerwca 2015 r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I” o powierzchni ok. 7,78 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr LIX/922/2023 Rady Miasta Wisła z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru „Wisła Centrum I” – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000 oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 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.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 ust. 1 pkt 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole podane w **§ 3**, określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zabytek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty ochroną planem;

- 6) zabytek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty ochroną planem;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, obowiązują elementy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy od cmentarza 500 m ograniczająca możliwości zagospodarowania;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

4. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, obowiązują następujące elementy informacyjne: obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat).

§ 3.

W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz ich symbole oznaczone na rysunku planu:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **UHD-UT-UG** – teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 4) **UT-US-ZP** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 5) **UG-UK-ZP** – teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KR-KPP** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszej;
- 8) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 9) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 10) **KOP** – teren parkingu;
- 11) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – rozumie się przez to pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nadziemnej intensywności zabudowy** – rozumie się przez to pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **udziale powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 11) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wisła;
- 13) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć jeden z wymiarów tj. podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziomem zerowym budynku;
- 16) **poziomie zerowym budynku** – należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 14,5 m, o ile przepisy Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych większych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
- 3) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym przepisami planu nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszczenie wyłącznie przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się między linią rozgraniczającą terenu oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, bez zmiany ich kubatury.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 2) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 4) zakaz likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Śląskiego;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 8) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty zabytkowe:

- 1) Budynek Dom Zdrojowy przy pl. B. Hoffa 3, 3A;
- 2) Park Kopczyńskiego.

2. Dla obiektu zabytkowego, wymienionego w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej architektury, bryły i gabarytów budynku, kształtu dachu;
- 2) nakaz zachowania oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia, t.j. balustrady balkonów, stolarka drzwiowa, tynki szlachetne i oblicówka kamienna na elewacjach;
- 3) zakaz stosowania okładzin zewnętrznych, w tym docieplania elewacji budynku;
- 4) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku (dot. części historycznej);
- 5) dopuszczenie przebudowy budynku w obrębie wtórnych dobudów, jednakże bez ich nadbudowy i rozbudowy, powodujących zatarcie architektury historycznej;
- 6) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatory, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na eksponowanych elewacjach i dachu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na dachu obiektu zabytkowego konstrukcji wsporczych urządzeń radiowo- i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,60 m nad kalenicę lub połąć dachu.

3. Dla obiektu zabytkowego, wymienionego w ust. 1 pkt 2 ustala się: dopuszczenie przebudowy współczesnego budynku handlowo-usługowego, zlokalizowanego w centralnej części parku z korektą architektury w sposób zharmonizowany z otoczeniem bez możliwości jego nadbudowy.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą Park Kopczyńskiego oraz Bulwar Księżykowy, w obrębie której ustala się:

- 1) nakaz zachowania, rewitalizacji oraz pielęgnacji istniejącej zielni parkowej;
- 2) nakaz zachowania układu kompozycyjnego;
- 3) nakaz zachowania i ochrony drzew dojrzałych i starodrzewu;
- 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych, budowlanych i innych inwestycyjnych z uwzględnieniem stosowania skutecznych zabezpieczeń istniejącej zieleni komponowanej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze planu wyznacza się obszary przestrzeni publicznej, obejmujące tereny oznaczone symbolami 1UHD-UT-UG, 1UT-US-ZP, 1UG-UK-ZP, od 1ZP do 9ZP, 1KR-KPP, 2KR-KPP, 1KP, 1KPP.

2. Nakaz utrzymania przestrzeni publicznej jako ogólnodostępnej.
3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami przepisów szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszary szczególnego zagrożenia, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZIP) i map ryzyka powodziowego (MRP) opracowanych w II cyklu planistycznym wdrażania Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywy Powodziowej) na zlecenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Krajowego Zarządu Gospodarstwa Wodnego.

2. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego (Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 10/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.).

3. Obszar planu znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 347 Dolina rzeki Górna Wisła.

4. Obszar planu znajduje się w granicy Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 348 Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski).

5. W strefie od cmentarza 500 m ograniczającej możliwości zagospodarowania, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W obszarze plany wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:

- 1) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 2) **KR-KPP** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszej;
- 3) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi: KDL (ulica Olimpijska) oraz z pozostałych dróg pieszo-rowerowych, pieszych i ciągów pieszo-jezdnich.

3. Uzupełnieniem podstawowego systemu komunikacyjnego są dojazdy oraz drogi i trasy rowerowe niewydzielone na rysunku planu.

4. Modernizacja systemu komunikacyjnego polegać będzie na remontach i przebudowach istniejących dróg wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz poszerzeniach istniejących dróg.

5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych:

- 1) dla terenu: **MN-U**:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla terenów **U**: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenu **UHD-UT-UG**:
 - a) 15 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży usług handlu,
 - b) 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych w hotelach i pensjonatach,

c) 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych;

4) dla terenu **UT-US-ZP**:

a) 30 miejsc na 100 miejsc noclegowych w hotelach i pensjonatach,

b) 50 miejsc na 100 użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych,

c) 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych w terenach sportu i rekreacji;

d) dla terenu **UG-UK-ZP**: 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych i rozrywkowych, muzeów, bibliotek, centrów informacyjnych, sal wystawowych.

6. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych w formie:

1) garaży wbudowanych;

2) garaży wolnostojących;

3) parkingów otwartych;

4) parkingów podziemnych.

7. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) z indywidualnych źródeł;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez:

a) istniejące stacje transformatorowe,

b) napowietrzną i kablową sieć średniego i niskiego napięcia;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej,

b) z indywidualnych zbiorników;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) z lokalnych sieci ciepłowniczych;

6) odprowadzenie ścieków bytowych:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej, do studni chłonnych oraz możliwość odprowadzenia do cieku wodnego lub w inny indywidualny sposób, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w granicach planu o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, z zastrzeżeniem § 9 ust. 5.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- dla zabudowy wolnostojącej: 600 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²
- dla zabudowy szeregowej: 300 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej: 15 m,
- dla zabudowy szeregowej: 9 m;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **U**:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 22 m;

3) dla pozostałych terenów:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 10 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

Rozdział 3.

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

§ 13.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczony symbolem **1MN-U**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji pieszej,
- d) teren komunikacji rowerowej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) z dachami płaskimi: 9 m,
 - b) z dachami spadzistymi: 12,5 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny usług**, oznaczone symbolami **od 1U do 3U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji pieszej,
- d) teren komunikacji rowerowej;

3) przeznaczenie wykluczane terenu: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 1,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) dopuszczenie realizacji garaży.

§ 15.

1. Wyznacza się **teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii**, oznaczony symbolem **1UHD-UT-UG**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług handlu detalicznego,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług gastronomii;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren komunikacji pieszej,
- c) teren komunikacji rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **1UT-US-ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) terenu usług sportu i rekreacji,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) teren usług kultury i rozrywki,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej,
 - e) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) gabaryt budynku: nie więcej niż 13 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 17.

1. Wyznacza się **teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **1UG-UK-ZP** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) terenu usług kultury i rozrywki,
 - c) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren komunikacji pieszej,
- b) teren komunikacji rowerowej,
- c) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,45;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 41% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 6) gabaryt budynku: nie więcej niż 13 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji rowerowej,
- d) teren komunikacji pieszej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszej**, oznaczone symbolami **od 1KR-KPP do 3KR-KPP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) teren komunikacji rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczone symbolami **od 1KP do 2KP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

1. Wyznacza się **teren komunikacji pieszej**, oznaczony symbolem **1KPP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

1. Wyznacza się **teren parkingu**, oznaczony symbolem **1KOP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren komunikacji rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 23.

1. Wyznacza się **teren elektroenergetyki**, oznaczony symbolem **1IE**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 3 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 24.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami od **1WS do 3WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w **ust. 2 pkt 1** – zagospodarowanie stosownie do przepisów odrębnych.

§ 25.

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **od 1ZP do 12ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) teren usług sportu i rekreacji dla terenu **1ZP i 2ZP**,
- b) teren usług gastronomii dla terenu **6ZP, 11ZP**,
- c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- d) teren komunikacji pieszej,
- e) teren komunikacji rowerowej,
- f) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenu **2ZP**,
 - b) 70% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) gabaryt budynku: nie więcej niż 13 m;
- 6) w terenie **5ZP** dopuszcza się lokalizację tymczasowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych.

**Rozdział 4.
Stawki procentowe**

§ 26.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisła.

§ 28.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 29.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Wisła Centrum I"

LEGENDA

Elementy ustaleń planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zabytek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty ochroną planem
- zabytek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty ochroną planem
- strefa ochrony konserwatorskiej
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U tereny usług
- UHD-UT-UG teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii
- UT-US-ZP teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- UG-UK-ZP teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej
- KDL teren drogi lokalnej
- KR-KPP tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszej
- KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej
- KPP teren komunikacji pieszej
- KOP teren parkingu
- IE teren elektroenergetyki
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP tereny zieleni urządzonej

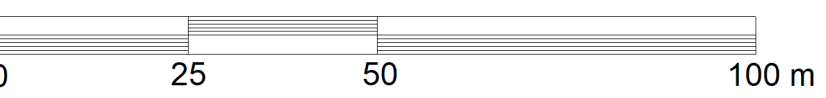
Elementy oznaczone na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych

- granica strefy od cmentarza 500 m ograniczająca możliwości zagospodarowania
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)

Elementy informacyjne planu:

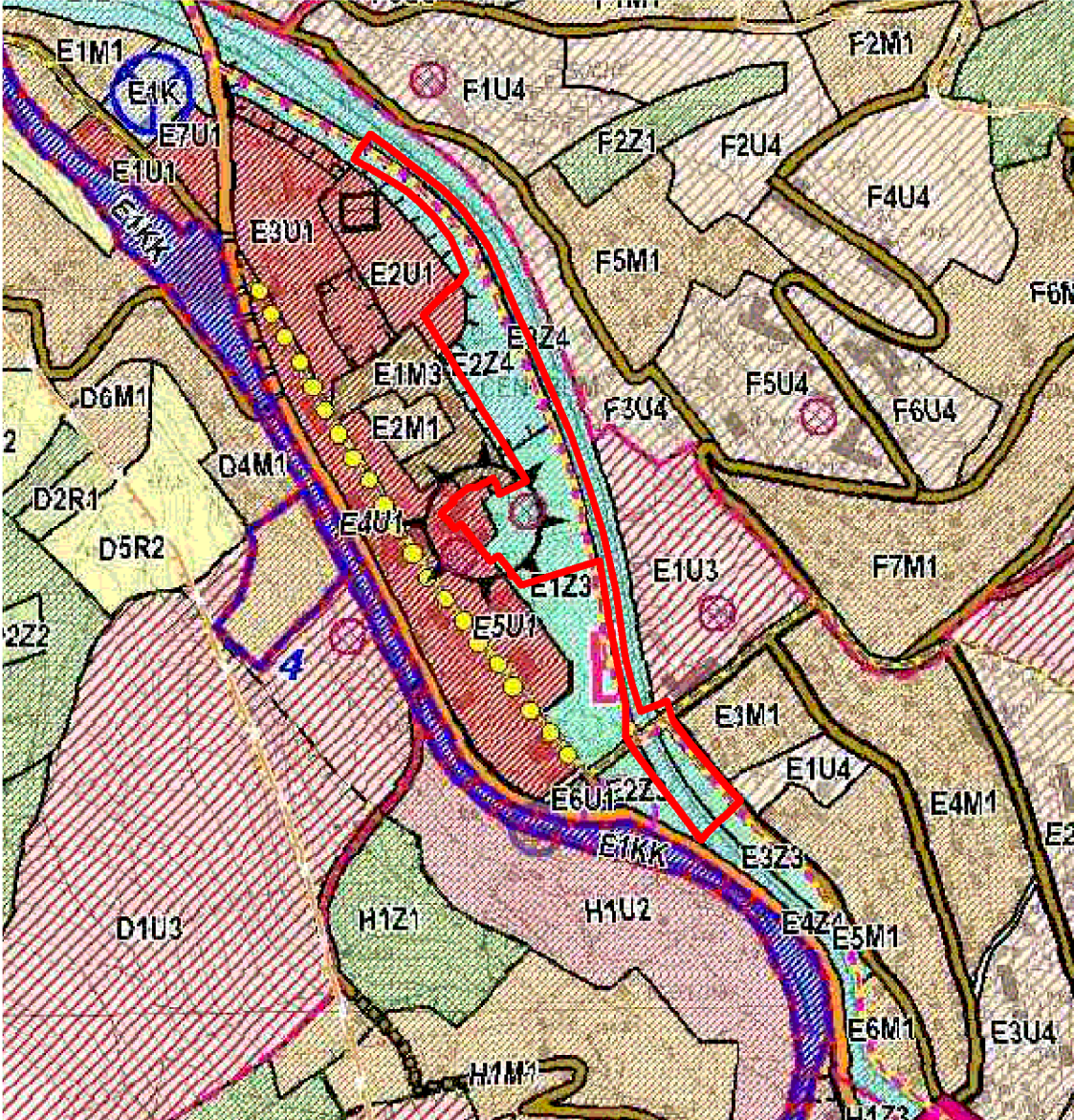
- obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat)

SKALA 1:1000



Wyrzys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wisła

skala 1:10 000



- GRANICA MIASTA
- GRANICE: OZNACZENIA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH:
 - A - OBSZAR
 - B - BUKOWA
 - C - JAWORNIK
 - D - ZDZISZY
 - E - CENTRUM
 - F - PARTECZNIK
 - G - JARZEBIATA
 - H - DZIECHONKA
 - I - JURZYCHÓW
 - J - ŁANIAŁÓW
 - K - GŁĘBIE
 - L - KOTYŁO
 - M - GOSIEŹ
 - N - NOWA OSADA
 - O - MAŁINKA
 - P - CZARNE

- JEDNOSTKI URBANISTYCZNE TWORZĄCE PLANOWANĄ STRUKTURĘ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNĄ MIASTA
- M1 - MIESZKANOWE
- M2 - MIESZKANOWE
- M3 - MIESZKANOWE WIELORODZINNE
- U1 - USŁUGOWE W CENTRUM MIASTA
- U2 - ZESPÓŁÓW USŁUGOWYCH
- U3 - SPORTOWO REKREACYJNE
- U4 - ZESPÓŁÓW DOMÓW WICZASOWYCH
- P1 - AKTYWNOŚCI GOSPODARZYCH
- P2 - EKSPLOATACJA SUROWCÓW SKALNYCH
- P3 - ROLNICZE Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- P4 - AGROTURYSTYCZNA
- W1 - ROLNICZE BEZ ZABUDOWY
- W2 - LEŚNE
- W3 - POLA LEŚNYCH
- W4 - PARKOWE
- W5 - DOLINIEK (POTOKÓW)
- W6 - CMENTARZE
- W7 - INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- W8 - KOMUNIKACYJNE
- W9 - TERENY KOLEJOWE W GRANICACH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH ZE ZMIANAMI
- W10 - ZBIORNIKA WODNEGO "WISŁA - CZARNE"

- SPOSÓB ZAPISU JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH NA RYSUNKU STUDIUM
- 1. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 2. KOLEJNY NUMER JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ W RAMACH JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ
- 3. OZNACZENIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ
- 4. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 5. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 6. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 7. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 8. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 9. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 10. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 11. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 12. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 13. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 14. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 15. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 16. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 17. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 18. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 19. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 20. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 21. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 22. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 23. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 24. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 25. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 26. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 27. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 28. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 29. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 30. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 31. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 32. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 33. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 34. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 35. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 36. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 37. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 38. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 39. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 40. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 41. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 42. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 43. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 44. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 45. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 46. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 47. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 48. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 49. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 50. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 51. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 52. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 53. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 54. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 55. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 56. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 57. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 58. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 59. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 60. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 61. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 62. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 63. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 64. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 65. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 66. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 67. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 68. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 69. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 70. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 71. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 72. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 73. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 74. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 75. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 76. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 77. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 78. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 79. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 80. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 81. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 82. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 83. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 84. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 85. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 86. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 87. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 89. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 90. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 91. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 92. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 93. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 94. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 95. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 96. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 97. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 98. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 99. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 100. OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Wisła

z dnia.....2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) 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 I”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Wisła

z dnia.....2025 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 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) Rada Miasta Wisła, uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”, 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 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum I”

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała nr LIX/922/2023 Rady Miasta Wisła z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru „Wisła Centrum I”.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wisła Centrum” (uchwała nr XLVII/396/2006 Rady Miasta Wisły z dnia 16 maja 2006 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Wiśle Centrum (w trybie zmiany planu) (uchwała nr LI/650/2010 Rady Miasta Wisły z dnia 28 października 2010 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar „Wisła Centrum – Skolnity” (uchwała nr XX/293/2012 Rady Miasta Wisły z dnia 27 września 2012 r.),

- plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Wisły z wyłączeniem niektórych terenów (uchwała nr XXXVIII/598/2014 Rady Miasta Wisła z dnia 29 maja 2014 r.).

Miasto Wisła posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałą nr VIII/107/2015 Rady Miasta Wisła z dnia 25 czerwca 2015 r.

Celem opracowania planu jest konieczność dostosowania podstawowego dokumentu planistycznego jakim jest plan miejscowy do prowadzonych i planowanych przez miasto inwestycji, możliwości rozwoju centrum miasta, realizacji niezbędnych celów publicznych a przede wszystkim dążenie do podniesienia jakości przestrzeni miejskiej w centralnym obszarze miasta.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń 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, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej 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, następnie 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.

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 minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Wskaźniki maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźniki powierzchni zabudowy zostały ustalone na podstawie zapisów obowiązujących planów, dotychczasowego zagospodarowania oraz planowanych przez gminę inwestycji. Udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na podstawie zapisów obowiązujących planów oraz ustaleń studium. Wysokość zabudowy została dostosowana do stanu istniejącego oraz zapisów studium i planów dotychczas obowiązujących.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przedmiotem ochrony są: budynek Dom Zdrojowy oraz Park Kopczyńskiego. Wyznaczono również strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą swoim zasięgiem park Kopczyńskiego oraz Bulwar Księżycowy. Ustalenia planu dopuszczają na obszarach ochrony konserwatorskiej zabudowę ale jej ochrona została zapewniona poprzez ustalenie gabarytu nowych budynków na poziomie 13 m. Zapisy planu uwzględniają również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie występują obszary osuwisk aktywnych ciągle, aktywnych okresowo i nieaktywnych, nie określa się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w rozdziale 3.

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.

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

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji.

Wyznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren 1UHD-UT-UG jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. W obowiązującym planie przyjętym uchwałą nr XX/293/2012 Rady Miasta Wisły z dnia 27 września 2012 r. Zgodnie z jej zapisami na terenach ZP dopuszczona była lokalizacji obiektów małej gastronomii co zostało zrealizowane na przedmiotowym terenie.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wisła w jednostce parkowej maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 10%. W projekcie planu na jednostkę parkową składają się następujące przeznaczenia terenu: 1UHD-UT-UG, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 1UT-US-ZP, 1UG-UK-ZP. Udział powierzchni zabudowy wymienionych wyżej terenów średnio wynosi 9,7% co nie narusza zapisów studium. Funkcje UHD-UT-UG – teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii, UT-US-ZP – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, UG-UK-ZP – teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej są wyznaczone w terenach przeznaczonych w studium pod zieleń parkowa oraz doliny rzek i potoków. Zgodnie z zapisami studium przedmiotowe funkcje są dopuszczone jednocześnie go nie naruszając.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.