

Uzasadnienie

Projekt planu jest drugim i końcowym etapem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria.

Projekt planu sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XIX/212/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do jego opracowania.

Etap 1 planu obejmujący obszar o powierzchni 127 ha uchwalony został uchwałą Nr VI/79/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 25 kwietnia 2019 r. (ogłoszony w Dz. Urz. z dnia 8 maja 2019 r. poz. 3579).

Powodem wyłączenia terenu etapu 2 z całości projektu była niezgodność planowanych na tych terenach budowli z obowiązującym wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.

Aktualnie - po uchwaleniu zmiany studium uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr X/132/2019 z dnia 26 września 2019 r. planowane przeznaczenia terenu objętego projektem 2 etapu planu jest zgodna z obowiązującym studium.

Dotyczy to zarówno przeznaczenia terenu, który w studium włączono do obszaru polityki przestrzennej US2 - „sportowo-rekreacyjne”, jak i uchwalonych w studium warunków, wskaźników i wytycznych.

Część terenu objętego projektem planu przeznaczono dla sportu i rekreacji (symbol przeznaczenia podstawowego „US2”), a większość powierzchni obszaru objętego planem przeznaczono dla lasu symbol przeznaczenia „ZL”.

W studium na tym terenie przewidziano możliwość lokalizacji wieży i platform widokowych oraz pomostów spacerowo-widokowych, co wskazano imiennie jako przeznaczenie podstawowe na terenie objętym projektem planu.

Lokalizacja budowli wieży widokowej w projekcie planu podobnie jak w studium, wskazana została orientacyjnie i nie jest ustaleniem planu lecz możliwością pod warunkiem, że będzie zlokalizowana w ramach terenu o symbolu US2.

Również w obowiązującym na sąsiednim terenie planie miejscowym lokalizacja wieży ustalona została orientacyjnie i nie ma konkretnej lokalizacji ani obligatoryjności jej realizacji.

Wieża widokowa zlokalizowana w ramach projektu planu może być usytuowana znacznie wyżej niż w ramach obowiązującego planu miejscowego, co przy ustalonej w projekcie planu i w planie obowiązującym identycznej maksymalnej ich wysokości (30,0 m) preferuje zasadność lokalizacji na terenach US2 w ramach niniejszego projektu planu.

W zakresie podstawowego parametru wysokości zabudowy (według studium maksimum 30 m nad poziomem terenu) projekt planu jest zgodny ze studium.

W pozytywnym uzgodnieniu powyższej zmiany studium przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo WOOŚ.610.17.2019.AB.2 z dnia 29 marca 2019 r.) stwierdzono, że w przeprowadzonej zmianie (w trzeciej wersji) pomiędzy terenem planowanego zagospodarowania turystycznego w jednostce US2, a granicą rezerwatu zachowane zostały tereny o przeznaczeniu ZL - lasy.

Ten ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego został zachowany w sporządzanym projekcie 2 etapu planu.

W projekcie planu zdefiniowano pojęcie „zabudowa”, którą w obszarze objętym planem stanowią wyłącznie budowle i budynek stanowiący strefę wejściową na planowaną ścieżkę edukacyjną. Większość powierzchni terenu objętego planem przeznaczona została dla lasów na powierzchni których zgodnie z ustawą o lasach możliwa jest lokalizacja urządzeń turystycznych, czyli również kładek, wież i miejsc widokowych oraz ścieżek dydaktycznych.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 1 ustawy:

a) stwierdza się, że projekt planu spełnia wymogi dotyczące:

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez zebranie wniosków do projektu

planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zebranie i rozpatrzenie uwag, jakie wpłynęły do projektu,
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o istotnych elementach procedury sporządzenia projektu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektów,

b) stwierdza się, że ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów wazono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

c) projekt planu obejmuje tereny, których sportowo-rekreacyjne przeznaczenie integralnie związane jest z istniejącą już infrastrukturą sportowo-rekreacyjną góry Czantoria, a inwestycje jakie mogą być realizowane na podstawie projektu planu wpłyną na popularyzację góry, zwiększą bazę rekreacyjną i nie będą degradująco wpływały na środowisko przyrodnicze.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XLI/526/2018 Rady Miasta Ustroń z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń. W tej uchwale we wnioskach stwierdzono, że należy konsekwentnie realizować ustalenia studium, opracowując sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na terenie o symbolu US2. W związku z tym sporządzono odpowiedni wniosek o zgodę na taką zmianę przeznaczenia tego terenu.

W ramach przeznaczeń terenu o symbolu US2 w projekcie planu ustalono konieczność zachowania minimum 50 % powierzchni tego terenu dla powierzchni biologicznie czynnej i nie przewiduje się zmiany przeznaczenia istniejących gruntów leśnych na terenie o symbolu ZL. Spełnia to wymóg zachowania powierzchni zieleni w ramach strefy C ochrony uzdrowiskowej.

