

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 119,0 ha wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń w przeważającej części dla zachowania i rozwoju funkcji usług turystyki, oraz dla uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej z utrzymaniem i powiększeniem powierzchni lasów oraz zachowaniem enklaw gruntów rolnych.

Niniejsza wersja projektu planu jest pierwszym etapem obejmującym część obszaru wskazanego w uchwale Nr VIII/107/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 czerwca 2019 r. oraz jest wynikiem wprowadzonych zmian po przeprowadzeniu opiniowania i uzgadniania projektu.

W ramach ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej UT - "usług turystyki" ustalono zasady polityki przestrzennej polegające na:

- zachowaniu i uzupełnieniu istniejących zespołów zaplecza turystycznego miasta,
- modernizacji i zwiększeniu programów usług turystycznych i bazy noclegowej miasta.

Poza obszarem UT w granicach obszaru objętego planem znajdują się również obszary polityki przestrzennej:

- MN - "zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności",
- R2 - "rolne", w tym 4 obszary, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową, pod warunkiem spełnienia wymogu posiadania areалу rolnego o powierzchni większej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście,
- ZL - "lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej",
- US - "sportowo-rekreacyjne".

Dla oceny zgodności projektu planu ze studium istotne są następujące ustalenia studium:

- na obszarze UT - "usług turystyki" - dopuszcza się lokalizację domów noclegowych, wypoczynkowych i wycieczkowych, hoteli oraz budynków związanych z obsługą turystów, jak również obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- na obszarze MN - "zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności" - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową niską, uzupełniającą oraz obiekty usługowe w zabudowie niskiej i tereny usługowe,
- na obszarze US - "sportowo-rekreacyjnym" - dopuszcza się między innymi budynki dla uprawiania sportu, rekreacji, służące wypoczynkowi i turystyce, a także towarzyszące im usługi gastronomiczne i hotelowe.

W trakcie sporządzania projektu planu został on dwukrotnie niezgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), w związku z zaproponowanymi zapisami projektu planu, które zdaniem WKZ nie uwzględniają wniosków konserwatorskich.

Również w trakcie sporządzania projektu planu zespoły budynków będące dotychczas uznane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego za dobra kultury współczesnej, zostały przez WKZ wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dotyczy to:

- zespołów domów wczasowych przy ul. Stromej nr 20, 18, 7, 5, 6, 2,
- zespołów domów wczasowych przy ul. Wczasowej nr 47, 49, 51, 88, 90,
- zespołów domów wczasowych przy ul. Turystycznej nr 6, 7, 8, 10.

W tym zakresie występuje niezgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, gdyż powyższe zespoły domów zgodnie z zapisami tego dokumentu nie figurują w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

W związku z tym - w celu ustalenia zasad i możliwości rozwoju obszaru dzielnicy Jaszowiec - wyłączono tereny, na których znajdują się te zespoły domów z pierwszego etapu sporządzania planu miejscowego. Po przeprowadzeniu analizy sytuacji planistycznej i formalno-prawnej dotyczącej terenów, na których położone są budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków sporządzony zostanie i wyłożony do publicznego wglądu oraz przekazany do uchwalenia - drugi etap planu miejscowego.

W projekcie planu etapu pierwszego zapisano następujące możliwości zabudowy i przekształceń obszaru:

- wskazano obszar w centralnej części dzielnicy, na którym pomiędzy północnym, a południowym przebiegiem ulicy Wczasowej zaplanowano możliwość lokalizacji programu usługowego o znaczeniu ogólnomiejskim i dzielnicowym,
- ważnym elementem kompozycji przestrzennej dzielnicy będzie droga pieszo-rowerowa, przebiegająca w południowej części dzielnicy, równoległe do potoku Jaszowiec, od ul. Turystycznej w zachodniej części do ulicy Wczasowej we wschodniej części. Droga ta powinna być nadal ważnym elementem kompozycyjnym i komunikacyjnym dzielnicy, przy czym uczytelnienia wymagają powiązania z ulicą Wczasową i Turystyczną oraz w celu umożliwienia poruszania się rowerzystów należy powiększyć jej szerokość,
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej w zespole przy ulicy Skalica. Przewidziano tu możliwość realizacji zespołu zabudowy jednorodzinnej o programie około 30-35 nowych domów,
- zachowanie kempingu "Skalica" wraz z przylegającą zabudowa pensjonatową,
- zgodnie ze studium możliwość lokalizacji 3 gospodarstw rolnych, pod warunkiem, że ich areal będzie większy niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście, a prowadzona działalność nie będzie stwarzała znaczących uciążliwości dla środowiska i uzdrowiska. Lokalizacja nowych siedlisk gospodarstw rolnych wskazana została na terenach o symbolach RM - zabudowy zagrodowej w takich miejscach, które będą powiązane z otaczającym arealem rolniczej przestrzeni produkcyjnej o powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w mieście (w 2020 roku to powierzchnia 2,16 ha). W ramach tak wskazanych siedlisk dopuszczono możliwość lokalizacji funkcji agroturystycznej, co musi być związane z kolei z indywidualnym gospodarstwem rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha.
- zwiększenie powierzchni lasów o około 14,5 ha w związku z ustaleniem zgodnie ze studium - możliwości zalesień gruntów, które nie są aktualnie gruntami leśnymi.

Projekt 1 etapu planu zagospodarowania, w którym wyłączono z całego obszaru objętego planem tereny, na których zlokalizowane są zespoły budynków wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków - został pozytywnie uzgodniony z WKZ (postanowienie Nr B-NR.0522.38.2020.KD z dnia 9.09.2020 r.).

W projekcie umieszczono zapisy szczególne ograniczające lub wykluczające możliwości przekształceń, które zagrażałyby wartościom uzdrowiska. Zabroniono lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych (w tym szczególnie stacji paliw) oraz ograniczono możliwości prowadzenia produkcji rolnej. W projekcie dopuszczono w zabudowie zagrodowej obiekty hodowli zwierząt na skalę nie większą niż 2 DJP (DJP - duże jednostki przeliczenia inwentarza), co umożliwi hodowlę o maksymalnej obsadzie zwierząt np. około 2 krów, 20 owiec, 4 kóz, 1 konia. Taka potencjalna obsada zwierząt w zabudowie zagrodowej, przy innych ograniczeniach ustalonych w projekcie planu nie wpłynie na pogorszenie wartości obszaru uzdrowiska.

W projekcie planu wprowadzono również w ramach przepisów dotyczących ładu przestrzennego ustalenia dotyczące wysokości budynków, które są istotne dla obszarów górskich, gdzie zabudowa lokalizowana jest na terenach o znacznych spadkach. Przepisy te przeciwdziałają będą wykorzystaniu nieprecyzyjnej legalnej definicji wysokości budynków do lokalizacji budynków o nadmiernej wysokości w widoku od dolnej strony zbocza stoku, gdzie nie występują wejścia do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.

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, które w części powierzchni już pełnią funkcję sportowo-rekreacyjną.

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.

Do projektu planu wniesiono 6 uwag. Po analizie treści tych uwag Burmistrz Miasta uwzględnił częściowo jedną uwagę oraz nie uwzględnił pięciu uwag.


NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
I GOSPODARKI GRUNTAMI
Aleksandra Kwiecień-Zawada