

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 12,7 ha położony w dzielnicy Nierodzim po północno-zachodniej stronie ul. Katowickiej (droga wojewódzka Nr 941) w rejonie skrzyżowania z ulicą Skoczowską.

Jest to rejon korzystnie powiązany komunikacyjnie z układem lokalnym i ponadlokalnym. Skrzyżowanie ulicy Katowickiej z ulicą Lipowską i Szeroką jest pierwszym ważnym skrzyżowaniem w Ustroniu od strony północnej (powiązanie z Katowicami). Jest to również rejon położony w bliskiej odległości (około 3 km) od węzła drogowego drogi S52 z DW Nr 941, jako powiązania drogowego Polski z Czechami i Słowacją.

Dlatego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń cały obszar objęty planem wskazano do przekształceń w kierunku "AG - aktywności gospodarczych" przewidując w tym rejonie lokalizacje działalności usługowych, handlowych, wytwórczości, centrów logistycznych, baz, składów, terenów wystawienniczych i targowych.

Wykorzystując powyższe walory obszaru projekt planu zaplanowano według następującej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej:

- w otoczeniu istniejącego budynku usług gastronomii po wschodniej stronie ul. Szerokiej, oraz realizowanej stacji paliw po zachodniej stronie tej ulicy wskazano tereny dla lokalizacji zespołów budynków usług handlu i gastronomii oraz działalności uzupełniającej,
- wzdłuż ul. Katowickiej zaplanowano możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy w kierunku usługowym z preferencją obsługi komunikacji samochodowej,
- wzdłuż ulicy Zagajnik po jej wschodniej stronie zaplanowano zabudowę mieszkaniowo-usługową nawiązując do formy zabudowy istniejącej wzdłuż ulicy Wiejskiej i przy ulicy Zagajnik,
- w nawiązaniu do wyżej wymienionej projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej zaplanowano enklawę terenów przeznaczonych dla obsługi działalności gospodarczych (symbol terenów DG). Są to tereny, na których możliwa będzie lokalizacja szeregu przedsięwzięć związanych z funkcją obsługi takich jak: centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne, centra logistyczne i usługowe, w tym handlu hurtowego, giełdowego i sprzedaży samochodów, śtereny targowe i wystawiennicze,
- obsługę komunikacyjną planowanej i istniejącej zabudowy oparto na istniejących ulicach między innymi: Szeroka, Wiejska i Zagajnik, oraz zaplanowano nową drogę publiczną klasy "dojazdowa", z której wraz z drogami wewnętrznymi obsługiwane będą nowe inwestycje,
- ulicę Zagajnik przedstawiono generalnie w dotychczasowym wydzieleniu pasa drogowego, jako ciąg pieszo-jezdny, z jednym poszerzeniem w celu usprawnienia płynności ruchu,
- wewnętrzny układ drogowy włączono do ulicy Katowickiej na istniejących dwóch skrzyżowaniach,
- pomiędzy zabudową usługową i obsługi działalności gospodarczych a zabudową mieszkaniowo-usługową zaplanowano pasy zieleni izolacyjnej, jako element kompozycji urbanistycznej oraz odizolowanie terenów o różniących się funkcjach,
- w rejonach skrzyżowań ulic zaplanowano 5 terenów zieleni urządzonej wchodzących w skład przestrzeni publicznych na obrzeżach usług komercyjnych.

Powyższa koncepcję zilustrowano graficznie na rysunku schematu planu, który załączono na rysunku planu jako element informacyjny.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zarówno w zakresie zaplanowanego kierunku zagospodarowania przestrzennego terenów jak i zasad ich zagospodarowania.

Zgodnie ze studium zaplanowano przeznaczenie terenów w kierunku kształtowania różnego rodzaju aktywności gospodarczych jak również terenów dla szeroko pojętej obsługi tych aktywności o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Istniejącą strukturę zabudowy wzdłuż ul. Zagajnik uzupełniono terenami, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Taka decyzja planistyczna jest również uwzględniona w zapisach polityki przestrzennej studium.

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, zmiierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

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.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie miasto w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Pierwsza uwaga została złożona przez właściciela działki nr 65/30, w której wnosił o zmianę przeznaczenia podstawowego terenu z terenów obsługi działalności gospodarczej na tereny usług. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta. Druga z uwag dotyczyła wnioskowanego przesunięcia linii rozgraniczających planowanej drogi lokalnej i wycofania się z poszerzenia linii rozgraniczających ulicy Zagajnik na działkę będącą własnością składającą uwagę. Burmistrz Miasta nie uwzględnił zmiany linii rozgraniczających planowanej drogi lokalnej, natomiast uwzględnił zmniejszenie linii rozgraniczających ulicy Zagajnik na działce składającą uwagę.

Uwzględnienie uwag nie zmieniło funkcji terenów na wnioskowanych działkach i nie wprowadziło zmian w zaplanowanym układzie urbanistycznym terenów objętych projektem planu.

Uwzględnienie uwag nie tworzy również sytuacji do zaistnienia konfliktu interesów właścicieli nieruchomości, stąd powtórzenie czynności planistycznych nie było konieczne.

NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
I GOSPODARSTWA GRUNTAMI
Aleksandra Kwiecień-Zawada