

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Zgodnie z art.14 ust.1, w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022r.poz.503), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wymaganiami ustawowymi przed podjęciem uchwały, o której mowa wyżej, niezbędnym jest dokonanie analizy zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego.

Proponowana w/w uchwała obejmuje także teren, dla którego obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony „uchwałą Nr XL/326/97 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustron w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych w planie ogólnym Ustronia symbolami E-12 AUC, E-2MN i E-3MN oraz terenu ulicy zlokalizowanej między nimi, opracowanego w trybie zmiany planu”. Zasięg terenu, dla którego ma być opracowany plan zagospodarowania przestrzennego został ponadto poszerzony o obszar Ustronia Zawodzia w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczony jest zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły.

Zasięg planu uwidoczniony jest na załączniku do projektu uchwały i obejmuje ok.164,5ha.

„Obecnie obowiązujący w/w mpzp, po pierwsze, ze względu na kontrowersyjne zapisy jest bardzo uciążliwy dla mieszkańców i właścicieli nieruchomości głównie z powodu zaprojektowanej dużej ilości bardzo szerokich dróg, korytarzy ekologicznych, terenów bez możliwości zabudowy kontrastujących z działkami z dużą intensywnością zabudowy. Po drugie, obowiązujący plan nie obejmuje terenów, na których do niedawna istniały pola uprawne i łąki, a obecnie stanowią atrakcyjne tereny pod budowę obiektów wielolokalowych. Wybudowane w ostatnim czasie oraz budowane obecnie obiekty w znaczący sposób degradują krajobraz dzielnicy, w której przeważały budynki jednorodzinne oraz gospodarcze. Większość mieszkańców kategorycznie sprzeciwia się chaotycznej zabudowie dzielnicy na terenach w bliskim sąsiedztwie lasów, szlaków turystycznych oraz spacerowych. Ulice znajdujące się na obszarze mpzp są drogami, które nie są w stanie obsłużyć inwestycji budowlanych oraz w przyszłości większej ilości mieszkańców. Zabudowa na Zawodziu Dolnym powinna mieć charakter rezydencjonalny, jednorodzinny ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń komunikacyjnych i ochrony krajobrazu. Tylko opracowanie planu zagospodarowania jest w stanie uporządkować strukturę dzielnicy oraz zapobiec inwestycji, które przyniosą negatywne skutki dla krajobrazu i przyrody”.

Biorąc pod uwagę powyższe, po dokonaniu analizy aktualnego zagospodarowania terenu jak również zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego i studium, koniecznym jest podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.