

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje centralną część Uzdrowiska Ustroń po zachodniej i wschodniej stronie ulicy Sanatoryjnej.

Obszar objęty planem o powierzchni 41,99 ha stanowiący część obszaru strefy "A" ochrony uzdrowskiej zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/538/22 Rady Miasta Ustroń z dnia 31 marca 2022 r. obejmuje również tereny po wschodniej stronie ulicy Nadrzecznej położonej w strefie "B" ochrony uzdrowskiej.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się podstawowe budynki uzdrowska takie jak: szpital "Równica", Uzdrowski Instytut Zdrowia oraz 7 budynków sanatoryjno-uzdrowskich tzw. "piramid". Budynki te w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego uznane są za dobra kultury współczesnej.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach w trakcie prowadzenia procedury planistycznej wszczął postępowanie administracyjne (decyzja K-RD.5140.78.2022.MB z dnia 3.10.2022 r.) w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego wszystkich budynków uznanych dotychczas za dobra kultury współczesnej.

W związku z tym ochrona wartości kulturowych obiektów zabytkowych i ich otoczenia chronione są postanowieniami niniejszego projektu planu miejscowego i nie wskazuje się ich jako dobra kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowskiej "A" miasta Ustroń uchwalony uchwałą Nr XVII/184/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 kwietnia 2016 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 11 maja 2016 r. poz. 2674).

Projekt planu zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń (uchwalone przez Radę Miasta Ustroń uchwałą Nr XLII/449/2014 z dnia 27 marca 2014 r. oraz zmienione częściowo uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.) znajduje się prawie w całości w obszarze polityki przestrzennej "UZ" - "obszar lecznictwa uzdrowskiego", w którym ustalono usługowy kierunek zagospodarowania przestrzennego przy zachowaniu istniejącej funkcji leczniczo-uzdrowskiej, oraz przy dopuszczeniu przeznaczeń terenów wynikających z ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach uzdrowskich oraz gminach uzdrowskich - dotyczących strefy "A" ochrony uzdrowskiej.

Jedynie fragment terenu przylegający do ul. Nadrzecznej znajduje się w strefie "B" ochrony uzdrowskiej. Ten fragment terenu projektu planu znajduje się w obszarze polityki przestrzennej "WD" - "obszar doliny rzeki Wisły", na którym wyklucza się lokalizację nowej wolnostojącej zabudowy.

Zgodnie z postanowieniami studium (ustalenie UO4 - pkt 2.1.1 str. 14 części B studium) dla zabudowy usługowej podane zostały następujące wskaźniki urbanistyczne, dla wyliczenia chłonności terenów wskazanych do zabudowy na całym obszarze w granicach administracyjnych miasta, przy czym zamieszczono je jako wytyczne do sprawdzenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0,
- minimalny wskaźnik procentowy zieleni biologicznie czynnej - 30 %,
- maksymalna wysokość zabudowy w metrach i ilości kondygnacji - 15/5, przy czym nie zdefiniowano czy dotyczy to również kondygnacji podziemnych oraz jak mierzyć wysokość budynków.

Powyższe wskaźniki, jak wynika z zapisów tekstu studium (jako aktu nienormatywnego) nie należy dosłownie przenosić do rozwiązań i ustaleń planu miejscowego (jako aktu normatywnego), gdyż zapisane zostały w studium w celu wyliczenia chłonności terenów, oraz w celu ich sprawdzenia w sporządzanych planach miejscowych, przy uwzględnieniu potrzeb i warunków lokalnych.

Inny sposób rozumienia ustaleń studium byłby normowaniem zagadnień, które ustawowo zastrzeżone zostały dla treści planu miejscowego.

Przy takim założeniu znaczenia i zapisu studium, jako określenie polityki przestrzennej Rady Miasta, zmiana powyższych wskaźników w celu uzyskania odpowiedniego efektu w przestrzeni miasta - po przeprowadzeniu przez Radę Miasta autointerpretacji - nie stanowi naruszenia ustaleń studium. Szczególnie w sytuacji, gdy planowane przeznaczenia terenów i ich potrzeby są jednoznacznie zgodne z kierunkiem polityki przestrzennej

i wizją rozwoju miasta uchwalonych w studium tj. UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA, JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH.

Po sprawdzeniu powyższych wskaźników urbanistycznych w ramach analiz i prac koncepcyjnych nad projektem planu i projektami budynków przy uwzględnieniu warunków i potrzeb lokalnych ustalono, że:

- w projekcie planu należy generalnie utrzymać wysokość zabudowy wskazaną w studium odnosząc ją do kondygnacji nadziemnych, przy uwzględnieniu nieprzesłaniania istniejących budynków uzdrowiska, szczególnie w widoku od strony zachodniej jako krajobrazu o wartościach kulturowych, oraz dopuścić zwiększenie ilości kondygnacji nadziemnych w formie dominant przestrzennych narożników budynków jako nawiązanie do formy architektonicznej istniejących budynków wskazanych w projekcie planu jako zabytki,
- istnieje potrzeba większego wykorzystania istniejącej bazy leczniczej i zaplecza uzdrowiska poprzez zwiększenie bazy noclegowej uzdrowiska,
- analiza archiwalnych projektów dzielnicy sanatoryjnej Zawodzie wykazała, że nie został jeszcze zrealizowany znaczny program zabudowy uzdrowiska (w tym Dom Zdrojowy oraz szereg budynków sanatoryjnych w kształcie "piramid"), przy czym projektowane były bryły budynków o większych niż dotychczas kubaturach, jako komponowane wpisanie się w krajobraz zbocza góry Równica.

W związku z tym w projekcie planu, jako regulacje nienaruszające ustaleń studium zaplanowano:

- możliwość zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenach zadrzewionych, w celu ochrony drzewostanu i utrzymania kompozycji zieleni w krajobrazie uzdrowiska,
- możliwość zastosowania dachów siodłowych budynków, jako tworzenie dominant wysokościowych uzdrowiska nawiązujących do budynków istniejących, oraz w celu ochrony istniejącego drzewostanu i uwzględnienia jak największej powierzchni terenów zieleni, które powinny stanowić minimum 65 % powierzchni całej strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,
- odniesienia wysokości projektowanych budynków również od nieprzekraczania rzędnych terenów nad poziomem morza, co zapewniło będzie ochronę widoku istniejących budynków o wartościach zabytkowych (szpital "Równica" i Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia), gdyż maksymalne wysokości nowych budynków sytuowanych na przedpolu panoramy tworzonej przez budynki zabytkowe nie będą przesłaniały widoku tych budynków od strony zachodniej,
- odniesienia maksymalnej wysokości budynków nawiązujących do architektury "piramid" do jednego narożnika budynku jako dominanty przestrzennej.

Wartości kulturowe zabytkowego zespołu zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej na obszarze objętym projektem planu chronione są poprzez ustalone nakazy, zakazy i dopuszczenia dotyczące poszczególnych zabytkowych budynków, oraz poprzez zapisy w ustanowionych strefach ochrony konserwatorskiej i zapisy w ustanowionym obszarze ochrony ekspozycji.

Strefą ochrony konserwatorskiej objęto zasadniczą część obszaru projektu planu, a obszar ochrony ekspozycji obejmuje całość obszaru objętego projektem planu.

Projekt planu sporządzony był z uwzględnieniem prac koncepcyjnych dwóch pracowni architektonicznych dotyczących formy i usytuowania nowych budynków, które prowadzone były również w kontekście nawiązania do historycznych projektów uzdrowiska i poglądów autorów projektu na rozwój uzdrowiska.

W projekcie planu przy uwzględnieniu powyższych wskazań i wytycznych ze studium i projektów koncepcyjnych zaplanowano:

1) 7 terenów inwestycyjnych dla lokalizacji nowej zabudowy, w tym:

- 3 terenów po zachodniej stronie ulicy Sanatoryjnej, na których przewiduje się zabudowę w formie klinów wcinających się w istniejące zadrzewienia, których wysokość nie będzie zakłócała ekspozycji głównych budynków uzdrowiska (szpital "Równica" i Uzdrowiskowy Instytut Zdrowia),
- 3 terenów w otoczeniu istniejących "piramid", na których istnieje możliwość lokalizacji zabudowy nawiązującej do stylu i formy budynków istniejących, przy czym na terenie po wschodniej stronie szpitala "Równica" dopuszczono możliwość realizacji dachów płaskich jako nawiązanie do geometrii dachu tego szpitala lub dachów spadzistych jako nawiązanie do istniejących "piramid".

- terenu przy skrzyżowaniu ul. Sanatoryjnej i Zdrojowej, na którym wydano decyzję pozwolenia na budowę zespołu dziewięciu budynków usługowych o profilu usług sanatoryjnych i turystycznych z zapleczem rekreacyjnym i urządzeniami towarzyszącymi,

2) możliwości nieznacznej i tylko od strony południowej rozbudowy w poziomie parterów budynków "piramid" w strefach wejściowych do tych budynków.

W projekcie planu zaplanowano utrzymanie planowanego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym powiązania uzdrowiska główną planowaną drogą pieszo-rowerową wraz z pasmem zieleni parkowej, która przebiega z południa na północ przez cały obszar strefy uzdrowiskowej "A".

Zaplanowano tereny 3 głównych ciągów pieszych łączących centrum uzdrowiska z ul. Nadrzeczną i terenami rekreacyjnymi wzdłuż Wisły. Ponadto w ramach występujących jarów zaplanowano możliwość lokalizacji ścieżek spacerowych i rowerowych łączących poszczególne tereny uzdrowiska, na których istnieją i planowane są nowe budynki uzdrowiska. Wprowadzono podział terenów zieleni na zieleń naturalną i zieleń urządzoną, które różnią się stopniem ingerencji w ich stan zagospodarowania i potrzeby urządzania.

Głównym ciągiem komunikacyjnym obszaru objętego planem oraz południowej części uzdrowiska Ustroń pozostaje ul. Sanatoryjna, na której na odcinku o długości około 500,0 m zaplanowano możliwość przekształcenia w główny ciąg spacerowy uzdrowiska, powiązany z zielenią parkową, drogą rowerową i z bezpośrednim usytuowaniem ścian nowych budynków w linii wydzielenia tego ciągu po jego zachodniej stronie.

Wzdłuż powyższego ciągu, którego szerokość wynosi od 23,0 m do 35,0 m ustalono konieczność zapewnienia ciągłości ruchu prowadzonego obecnie przez ulicę Sanatoryjną, dopuszczono jednak zmiany zagospodarowania w kierunku tworzenia przestrzeni "współdzielonej" przez pieszych, rowerzystów i samochody.

W projekcie planu ustalono, że na 5 nowych terenach inwestycyjnych dla nowych budynków będzie możliwość lokalizacji parkingów podziemnych i to ma być główny kierunek zapewnienia nowych i zmniejszenia niedoboru miejsc parkingowych uzdrowiska, które łącznie szacuje się na około 1250 miejsc.

W dyspozycjach przestrzennych projektu planu uwzględniono możliwość przyszłej realizacji napowietrznej kolei linowej z centrum uzdrowiska do centrum miasta i dopuszczono możliwość lokalizacji stacji górnej w ramach planowanej kubatury.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostaną wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nawiązanie wysokości budynków do rzędnych terenu nad poziomem morza;

2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;

3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,

d) publikację na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym określających kształt rzutu poziomego planowanych budynków,

c) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,

d) ograniczenie kolorystyki połączeń dachów spadzistych;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych dotyczących:

a) ochrony istniejących enklaw leśnych i jarów fizjograficznych,

b) ochrony przed zabudową terenów, na których istnieją intensywne zadrzewienia;

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej;

5) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian zagospodarowania 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.

Projekt planu sporządzony jest z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. R.P. z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 2404), które weszło w życie z dniem 24 grudnia 2021 r.

W związku z tym zakres części tekstowej projektu planu oraz jego część graficzną dostosowano do wymogów tego rozporządzenia, a w szczególności uwzględniono ujednolicone tym rozporządzeniem symbole, nazwy i oznaczenia graficzne przeznaczeń terenów w poszczególnych klasach i na poszczególnych poziomach.

W projekcie planu na podstawie ustalonych minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej około 44,2 % powierzchni objętej planem przeznaczona jest dla zieleni biologicznie czynnej.

Wartość ta wyliczona jest na podstawie poniższego zestawienia poszczególnych terenów objętych planem.

Na załączonym schemacie graficznym pokazano również położenie obszaru objętego planem na tle obowiązującego rysunku planu dotyczącego całego obszaru strefy ochrony uzdrowskiej "A".

Biorąc pod uwagę fakt, że plan obejmuje tylko najbardziej zurbanizowaną część centralną strefy "A" ochrony uzdrowskiej (około 15,6 % całej strefy), oraz, że cała wschodnia część tej strefy jest kompleksem zieleni o powierzchni 145 ha istniejącym na zboczu góry Równica - stwierdza się, że projekt planu położony jest na obszarze, który spełnia ustawowy wymóg zapewnienia co najmniej 65 % powierzchni w przeznaczeniu dla terenów zieleni w skali całej strefy uzdrowskiej "A".

Do projektu planu w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag wpłynęły 22 uwagi, z których Burmistrz uwzględnił 8 uwag, uwzględnił częściowo 5 uwag i nie uwzględnił 9 uwag.

Uwagi uwzględnione i uwzględnione częściowo miały charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Uwagi te dotyczyły nieruchomości będących własnością zgłaszających poszczególne uwagi.

W związku z tym, że wprowadzone zmiany nie miały charakteru ogólnego, zmieniającego koncepcję planu, oraz wpływającego na powstanie konfliktu interesów poszczególnych właścicieli nieruchomości - uznano, że nie ma konieczności ponowienia czynności procedury planistycznej.

W dniu 23 maja 2023 r. Rada Miasta Ustroń przekazała organowi nadzoru uchwałę Nr XLIX/671/2023, a w dniu 29 maja 2023 r. Wojewoda otrzymał dokumentację prac planistycznych, celem dokonania oceny zgodności tej uchwały z prawem.

W dniu 16 czerwca 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Burmistrz Miasta Ustroń skorzystał z przysługującego uprawnienia i w dniu 19 czerwca 2023 r. złożył wyjaśnienia.

Organ nadzoru uwzględnił część wyjaśnień Burmistrza Miasta i nie uwzględnił wyjaśnień dotyczących ustalenia maksymalnej wysokości budynków tylko poprzez ilość kondygnacji nadziemnych na terenach 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP.

W związku z powyższym w dniu 22 czerwca 2023 roku wydane zostało rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego (IFIII.4131.1.30.2023) stwierdzające nieważność uchwały Nr XLIX/671/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 18 maja 2023 r. w następującej części:

- w tekście uchwały w zakresie ustaleń dla terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP,
- na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP.

Podjęcie rozstrzygnięcia uzasadniono następująco:

W przypadku przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy "A" ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu - uchwalodawca miejscowy nie spełnił wymogu precyzyjnego określenia gabarytów obiektów budowlanych, przez nieustalenie wysokości budynków w metrach, a jedynie w ilości kondygnacji dla części terenów wyznaczonych w planie. Powszechnie wiadomym jest, że określając gabaryty obiektów należy odnieść się do ich wysokości, a jedynie określenie wysokości w metrach - lub w metrach i w ilości kondygnacji - pozwala formułować ustalenia planu, które w sposób skuteczny i jednoznaczny określają zasady kształtowania zabudowy.

Dlatego podanie maksymalnej wysokości budynków jedynie w ilości kondygnacji a nie w metrach, dla terenów od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP, należy uznać za niewystarczające.

W związku z powyższą treścią rozstrzygnięcia nadzorczego oraz zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czynności art. 17 tej ustawy ponowiono w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi.

Ponowienie czynności polegało na uzupełnieniu zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy na terenach o symbolach od 1UT-UZ-ZP do 8UT-UZ-ZP o parametr metryczny przy utrzymaniu dotychczasowej ich wysokości w ilościach kondygnacji nadziemnych, co było już zaopiniowane i uzgodnione w procedurze i wyłożone do publicznego wglądu.

Tak uzupełniony projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Wyłożenie projektu planu ponownie do publicznego wglądu było niezbędne, gdyż zapisy uchwalonego planu, dla których stwierdzono nieważność mają wpływ na całość projektu planu, w tym szczególnie na powiązania funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy terenami dla których stwierdzono nieważność, a pozostałymi terenami w granicach obszaru objętego planem.

Do projektu planu w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag wpłynęły 2 uwagi, z których Burmistrz uwzględnił 1 uwagę i nie uwzględnił 1 uwagi.

Zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie niniejszego projektu miejscowego planu i jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu, w tym planu uchwalonego uchwałą nr XLIX/671/2023 Rady Miasta Ustroń z dnia 18 maja 2023 r.

ZESTAWIENIE TERENÓW WEDŁUG KLAS PRZEZNACZEŃ
ORAZ POWIERZCHNI I WSKAŹNIKÓW ZIELENI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

Symbole terenów	Powierzchnia w liniach rozgraniczających [ha]	Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej [%]	Powierzchnia zieleni [ha]
MN	0,0955	30	0,0287
1UT	0,2622	40	0,1049
2UT	0,0550	20	0,0110
1UZ	2,3288	30	0,6986
1UT-UZ÷7UT-UZ	6,4365	30	1,9310
1UT-UZ-ZP÷8UT-UZ-ZP	10,3593	30	3,1078
1UZ-UA	0,5997	30	0,1799
1UZ-ZP	2,9231	30	0,8769
1KDZ÷3KDZ	0,9465	5	0,0473
1KDL	1,3641	5	0,0682
1KDD÷6KDD	1,1250	5	0,0563
1KDZ-KP-ZP	1,2926	25	0,3231
1KR	0,7496	3	0,0225
1KP-ZP	0,3370	70	0,2359
1KPP÷3KPP	0,2470	5	0,0124
1KPP-ZN÷9KPP-ZN	5,1022	95	4,8471
1KPP-ZP÷11KPP-ZP	4,2941	85	3,6500
1KOP÷3KOP	0,6055	3	0,0182
1IWU	0,2833	30	0,0850
1IGS	0,1823	20	0,0365
1IW-ZP	0,0615	50	0,0308
1WS	0,0415	98	0,0407
1ZN÷3ZN	0,5238	90	0,4714
1ZP i 2ZP	0,3400	70	0,2380
1L i 2L	1,4383	100	1,4383
RAZEM OBSZAR OBJĘTY PLANEM	41,99		
	w tym 38,18 ha w granicach strefy uzdrowiskowej "A"	-	-
RAZEM MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	-	-	18,56



OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO M.P.Z.P. DLA STREFY UZDROWISKOWEJ A W USTRONIU