Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 129,60 ha wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej i usługowej. Planowane przeznaczenia terenów są zgodne ze studium zarówno w zakresie celów rozwoju miasta jak i kierunków oraz zasad zagospodarowania terenów.

Celem głównym rozwoju miasta jest - "Utrzymanie i wzrost znaczenia Ustronia, jako najważniejszej uzdrowiskowo-turystycznej miejscowości w Beskidach", a jednym z celów strategicznych jest "Rozwój ośrodków sportowo-rekreacyjnych w oparciu o już istniejące kompleksy i zespoły, oraz zwiększenie powiązań w tym zakresie w układzie górskich i przygranicznych obszarów funkcjonalnych".

Projekt planu obejmuje wskazane w studium obszary polityki przestrzennej "US" - "obszary sportowo-rekreacyjne", "UD" - "zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych", "ZL" - "lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowiskowej i "ZM" - "zieleni miejskiej". Część terenów objętych planem znajduje się w pasie drogi wojewódzkiej Nr 941.

Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej.

W poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów, zestawiono wartości, jakie mogą być zrealizowane na podstawie parametrów i wskaźników ustalonych w projekcie planu dla poszczególnych terenów przeznaczenia podstawowego, jako minimalne lub maksymalne.

Zestawienia te mają również na celu sprawdzenie i wskazanie zgodności rozwiązań planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, a w szczególności:

- ustaleń studium dotyczących:
  - wysokości zabudowy w zależności od położenia terenów nad poziomem morza,
  - maksymalnej powierzchni zabudowy obiektami,
  - konieczności zapewnienia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej w skali całego obszaru terenów sportowo-rekreacyjnych,
  - na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. ograniczanie powierzchni zabudowy obiektami do 10 % powierzchni sumy obszarów wskazanych w projekcie planu dla "US" powyżej tej rzędnej terenu,
- przepisów ustawowych dotyczących:
  - ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej,
  - konieczność zapewnienia udziału terenów zieleni nie mniejszej niż 45 % w skali obszaru objętego planem.

Koncepcja projektu planu polega na umożliwieniu modernizacji i rozbudowy obiektów istniejącego ośrodka "Czantoria" oraz zwiększeniu i wzmocnieniu programu usługowego w dzielnicy Ustroń - Polana na terenach położonych u podnóża góry Czantoria.

Tereny te posiadają dogodne powiązania komunikacyjne w skali województwa, zarówno drogowe poprzez drogę wojewódzką Nr 941, jak i kolejowe poprzez linię kolejową Nr 191 z przystankiem kolejowym "Ustroń - Polana".

W projekcie planu wskazano:

- tereny dla poszerzenia tras narciarskich i stoków na zboczu góry Czantoria,
- tereny dla lokalizacji nowych kubatur o funkcji sportowo-rekreacyjnej w rejonie dolnej i górnej stacji kolei linowej "Czantoria",
- tereny z możliwością lokalizacji nowych obiektów i urządzeń transportu linowego,
- tereny po zachodniej stronie ul. Katowickiej, na których możliwa jest lokalizacja programu usługowego o znaczeniu ogólnomiejskim oraz związanym z obsługą ruchu turystycznego,
- oś systemu komunikacji pieszej wydzielonej jako element przestrzeni publicznej,
- możliwość lokalizacji wieży widokowej połączonej ze ścieżką edukacyjną w nawiązaniu do istniejącej dominanty masztu telekomunikacyjnego obok górnej stacji kolei linowej.

W projekcie ustalono różne kategorie przeznaczenia podstawowego terenów, a w szczególności tereny o symbolach:

- U - dla zabudowy usługowej,

- US - dla sportu i rekreacji,
- ZP - zieleni urządzonej,
- ZL - lasów.

W projekcie utrzymano lokalizacje zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

Tereny sportu i rekreacji w celu regulacji stopnia ich urbanizacji podzielono na tereny:

- US1 - z obiektami budowlanymi,
- US2 - z budowlami
- US3 - bez obiektów budowlanych,

W ramach tych terenów ustalono przepisy dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego odmienne dla różnych terenów w zależności od ich funkcji i lokalizacji.

W projekcie planu nie przesądza się o szczegółowych realizacjach np. tras wyciągów narciarskich, czy rozwiązań komunikacyjnych pomiędzy parkingami, a obiektami sportowo-rekreacyjnymi. Rozwiązania te muszą się jednak wpisywać i być zgodne z rozwiązaniami i ustaleniami projektu planu.

W ramach modernizacji i rozbudowy ośrodka sportowo-rekreacyjnego "Czantoria" poprzez wskazania przeznaczenia terenów w projekcie planu oraz ustalenie przepisów regulujących ich realizację przewidziano między innymi możliwości:

- modernizacji i rozbudowy stacji dolnej kolei linowej "Czantoria",
- budowy nowej kolei linowej o długości około 850 m po zachodniej stronie kolei istniejącej, pokonującej różnicę poziomów terenu około 215 m, jako kluczowej inwestycji związanej z modernizacją stacji narciarskiej "Czantoria",
- budowę wielopoziomowego parkingu zbiorowego w miejscu istniejącego parkingu przed stacją dolną kolei linowej. W kubaturze tego parkingu przewidziano możliwość lokalizacji programu usługowego na powierzchni około 30 % całego obiektu. W zależności od ilości kondygnacji parkingu jaka będzie realizowana (w projekcie planu dopuszczono 4 kondygnacje nadziemne oraz możliwość realizacji kondygnacji podziemnych) oraz wielkości programu usługowego w obiekcie - można przyjąć, że parking ten może pomieścić od około 400 do 600 miejsc parkingowych. Jest to chłonność od 3,5 do 5,5 razy większa niż na parkingu istniejącym w poziomie terenu,
- w zapisach planu przewidziano możliwość kształtowania zabudowy w rejonie dolnej stacji kolei linowej jako jednej kubatury połączonej z planowanym parkingiem wielopoziomowym,
-` wskazano tereny dla lokalizacji nowych budynków po południowej stronie stacji górnej kolei linowej. Przewidziano tu możliwość lokalizacji usług gastronomii oraz innych obiektów obsługi narciarzy i turystów przy trasie turystycznej na szczyt Czantorii,
- wskazano tereny dla realizacji połączenia głównej trasy zjazdowej z Czantorii z istniejącą nartostradą i poszerzenia stoków narciarskich,
- wskazano możliwość budowy bazy gastronomicznej i obsługi turystycznej w rejonie dolnej stacji wyciągu narciarskiego "Faturka", przy czym dopuszczono możliwość modernizacji tego wyciągu, zakładając w przyszłości jego przeniesienie poza obszar "Natura 2000".

W modernizacji zespołu "Czantoria" przewidziano również w projekcie planu możliwości przebudowy układu komunikacyjnego poprzez:

- przebudowę skrzyżowania ulicy 3 Maja i Katowickiej w rejonie istniejącego parkingu,
- budowę drogi dojazdowej do planowanego parkingu wielopoziomowego w sposób niekolidujący z ruchem zewnętrznym (droga dojazdowa nad ulicą Katowicką i nad ulicą 3 Maja).

Zgodnie z studium w projekcie planu przewidziano możliwość lokalizacji obiektów usługowych po zachodniej stronie ul. Katowickiej, w tym z możliwością lokalizacji znacznej powierzchni usługowych na odcinku od skrzyżowania ul. Katowickiej z ul. Wczasową i 3 Maja do skrzyżowania ul. Katowickiej z ul. Pod Grapą.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść niniejszego uzasadnienia do projektu planu uzupełniono zgodnie z nowym zapisem art. 15 ust. 1 ustawy, a mianowicie:

- 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,

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

- projekt planu obejmuje tereny, które w większości powierzchni juz pełnią funkcję sportowo-rekreacyjnej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XXXIII/371/2009 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie 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.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na części obszaru w rejonie ul. Katowickiej obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Ustronia Polany zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/318/97 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń. Obowiązywanie tego planu wygaszone zostało w 2003 roku ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest materiałem planistycznym zawartym w dokumentacji prac planistycznych. Generalnie nie przewiduje się inwestycji kubaturowych, jakie wymagałyby nakładów ponoszonych przez budżet miasta.

Jak wynika z załącznika Nr 3 do uchwały wydatki budżetu miasta związane będą jedynie z:

- modernizacją dróg publicznych i ciągów pieszych,

- inwestycjami rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Zgodnie z poniższym zestawieniem terenów, ich powierzchni i ustalonych w projekcie planu parametrów i wskaźników - powierzchnia terenów zieleni wynosiła będzie ok. 113,0 ha, co stanowi około 87 % całej powierzchni obszaru objętego projektem planu. Oznacza to, że powierzchnia ta jest mniejsza niż powierzchnia 45 % jaka wymagana jest zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w obszarze strefy uzdrowiskowej "C".

Również powierzchnia możliwa wg projektu planu do zabudowy na terenach położonych powyżej rzędnej 550 m n.p.m., która wynosi około 1,9 ha, jest mniejsza niż powierzchnia 10 % (wynosi około 5,7 %) całego terenu wskazanego w planie do zabudowy dla sportu i rekreacji (powierzchnia ta wynosi około 33,5 ha). Oznacza to, że również w tym zakresie rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium, w którym ustalono ten graniczny parametr urbanizacji.

W ramach procedury sporządzania projektu planu wymagane będzie uzyskanie decyzji zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt rysunku planu w związku z dużą powierzchnią obszaru objętego planem sporządzono w skali 1:2000. Zastosowanie tej skali zapewni czytelność części graficznej planu zarówno w wersji elektronicznej jak i w wydrukach papierowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria

BILANS TERENÓW

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
1US1	0,1262	60	1,6850 w tym na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. - 0,9240	20	0,5616	1,8	50551,2
2US1	0,0453						
3US1	0,5643						
4US1	0,3619						
5US1	0,1194						
6US1	0,0512						
7US1*	0,2021						
8US1*	0,1779						
9US1*	0,1116						
10US1*	0,7275						
11US1*	0,3210						
Razem	**2,8084**						
1US2	0,2877	30	2,2467 w tym na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. - 0,9676	60	4,4935	0,8	59913,6
2US2	2,2510						
3US2	0,3406						
4US2	0,7582						
5US2	0,0296						
6US2	0,5966						
7US2*	0,7259						
8US2*	0,2000						
9US2*	1,0066						
10US2*	1,2930						
Razem	**7,4892**						
1US3	4,0399	-	-	99	21,1027	-	-
2US3	1,1680						
3US3	2,4790						
4US3	2,0430						
5US3	0,4314						
6US3*	0,0556						
7US3*	1,0480						
8US3*	4,9410						
9US3*	1,2330						
10US3*	3,8770						
Razem	**21,3159**						

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
1U	0,1426	60	4,8299	25	2,0124	2,5	201247,5
2U	0,0776						
3U	0,1016						
4U	0,2244						
5U	0,1988						
6U	0,1224						
7U	0,1851						
8U	0,1345						
9U	0,1544						
10U	0,1256						
11U	0,0548						
12U	0,3197						
13U	0,1942						
14U	0,1472						
15U	0,2696						
16U	0,1628						
17U	0,3834						
18U	0,6314						
19U	0,3532						
20U	0,3332						
21U	0,5522						
22U	0,7582						
23U	0,2273						
24U	1,3640						
25U	0,8317						
Razem	**8,0499**						
1MN	0,2352	50	0,9241	40	0,7392	0,8	14785,6
2MN	1,6130						
Razem	**1,8482**						
1RM	0.1058	60	0,0634	30	0,0317	0,8	846,4
Razem	**0.1058**						
1ZL	14,1400	-	-	100	68,6723	-	-
2ZL	2,2150						
3ZL	4,9709						
4ZL	1,7000						
5ZL	5,7570						
6ZL	1,2070						
7ZL	3,7604						
8ZL	20,4214						

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
9ZL	10,9700						
10ZL	3,5610						
11ZL	0,0383	1	0,0033	99	0,3303	-	-
12ZL	0,2954						
13ZL	1,7920						
14ZL	0,0122	-	-	100	3,6763	-	-
15ZL	1,8721						
Razem	**70,4724**						
1ZP	0,0525						
2ZP	0,1895						
3ZP	0,0187						
4ZP	0,0094						
5ZP	0,2214						
6ZP	0,2009	10	0,2123	90	1,9111	0,1	2123,5
7ZP	0,1690						
8ZP	0,2857						
9ZP	0,0860						
10ZP	0,8904						
Razem	**2,1235**						
1ZŁ	0,0476						
2ZŁ	0,1968	-	-	100	1,6425	-	-
3ZŁ	0,6301						
4ZŁ	0,7680						
Razem	**1,6425**						
1R	5,0220	-	-	100	5,0220	-	-
Razem	**5,0220**						
1WS	0,2873	-	-	100	0,2873	-	-
Razem	**0,2873**						
1KDG	0,2306						
2KDG	0,0358						
3KDG	0,0686						
4KDG	0,0305						
5KDG	0,0668						
6KDG	0,1309	-	-	2	0,1268	-	-
7KDG	1,8870						
1KDZ	0,1342						
2KDZ	0,4853						
3KDZ	0,0583						
1KDL	0,1305						

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
2KDL	0,0195						
3KDL	0,6655						
1KDD	0,0304						
2KDD	0,0902						
3KDD	0,0438						
4KDD	0,1602						
5KDD	0,1438						
6KDD	0,1944						
7KDD	0,0360						
1KDX	0,1523						
2KDX	0,0384						
3KDX	0,0887						
4KDX	0,1557						
5KDX	0,0230						
6KDX	0,0898						
7KDX	0,1742						
1KDW	0,0293						
2KDW	0,0572						
3KDW	0,0655						
4KDW	0,0976						
5KDW	0,0730						
6KDW	0,0256						
7KDW	0,3091						
8KDW	0,3209						
Razem	**6,3426**						
1KP	0,0955						
2KP	0,0143						
3KP	0,0076	-	-	-	-	-	-
4KP	0,0601						
5KP	0,1066						
Razem	**0,2841**						
1KDP	0,2090						
2KDP	0,1224						
3KDP	0,0942	-	-	15	0,0865	-	-
4KDP	0,0421						
5KDP	0,0267						
6KDP	0,0828						
7KDP	0,4899	98	0,4801	2	0,0096	-	-
8KDP	0,1033	-	-	15	0,0154	-	-
Razem	**1,1704**						

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m^2]
1KK	0,0192	90	0,4307	5	0,3900	-	-
2KK	0,1598						
3KK	0,0245						
4KK	0,2751						
Razem	**0,4786**						
1ITE	0,0474	40	0,0189	20	0,0094	0,1	47,4
Razem	**0,0474**						
1ITT	0,0089	40	0,0035	20	0,0017	2,0	178,0
Razem	**0,0089**						
1ITW	0,0736	5	0,0091	95	0,1740	-	-
2ITW	0,1096						
Razem	**0,1832**						
RAZEM wszystkie symbole	**129,6442**		**10,9070** **w tym na terenach US położonych powyżej 550 m n.p.m** **1,8916**		**113,1497**		**329693,2**

***** tereny położone na wysokości powyżej 550 m n.p.m.