

Ustroń. Wielkie blokowisko w centrum miasta?

Data publikacji: 26.02.2023 16:11

Na ostatniej sesji Rady Miasta Ustroń radni podjęli uchwałę zmieniającą plan zagospodarowania przestrzennego w centrum miejscowości, który dopuszcza budowę nawet 22-metrowych bloków. Jest też chętny na realizację inwestycji deweloper.

Źródło: ustron.esesja.pl

Zmieniony plan dotyczy rejonu w centrum Ustronia, między ulicami Andrzeja Brody i Michała Grażyńskiego (od północy), Pod Skarpą (od zachodu), Partyzantów, 3 Maja, Hutniczej i Parkowej (od południa) i bulwaru nad rz. Wisłą (od wschodu).

"Obszar obejmuje w szczególności rynek miasta Ustronia, budynek urzędu miejskiego (ratusz), budynek biblioteki miejskiej, fragment zabudowy wzdłuż głównego ciągu pieszego łączącego rynek z dworcem kolejowym i dzielnicą uzdrowską oraz z drugiej strony park i amfiteatr. (...) Dominuje zabudowa o wysokości 2 kondygnacji. Przy czym zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa - 2 do 3 kondygnacji, mieszkaniowa jednorodzinna - 2 kondygnacje, mieszkaniowa wielorodzinna - 5 kondygnacje z wyraźną 6,5 kondygnacyjną dominantą w rejonie ulicy Andrzeja Brody" - czytamy [w uzasadnieniu uchwały](#).

Na sesji, przed głosowaniem, odbyła się żarliwa dyskusja wokół proponowanych zmian. Radny Artur Kluz przeczytał pismo od grupy mieszkańców, w którym zawarta została analiza dotychczasowego status quo i propozycji zmian:

"Obowiązujący dotychczas miejscowy plan zagospodarowania zakłada w okolicy maksymalną wysokość zabudowy do 15 metrów, co przekłada się na możliwość budowy cztero- lub maksymalnie 5-metrowych budynków. Taką samą wysokość zabudowy przewiduje uchwalone przez Radę Miasta studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, organy gminy przy uchwaleniu nowego miejscowego planu są zobowiązane stworzyć go w taki sposób, aby był zgodny z podstawami studium. W wyniku prowadzonych pod przewodnictwem burmistrza miasta prac planistycznych, na stronie miasta, został opublikowany projekt miejscowego planu. W swej zasadniczej części powiela rozwiązania z dotychczasowego planu, jednak z jedną istotną różnicą: w obszarze ograniczonym ul. Andrzeja Brody od północy, osiedlem Zeta Park od południa, budynkiem biblioteki miejskiej od wschodu i ul. Pod Skarpą od zachodu zakłada znaczne zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy aż do 22 metrów, co przekłada się na możliwość budowy 7- lub 8-piętrowych budynków. Jest to niezgodne z postanowieniami studium. Przygotowanie projektu zbiega się z badaniami geodezyjnymi, które są prowadzone na zakupionych przez dewelopera działkach. Pierwsze prace odbyły się w październiku 2022 roku. Deweloper OLIMP sp. z o.o. w dniu 20 października 2022 roku złożył wniosek o pozwolenie na budowę, przed publikacją projektu planu".

Do pisma odniósł się Paweł Duś, reprezentant pracowni urbanistycznej "Archimedes". - **Do tego projektu planu była wykonana analiza zgodności ze studium. Oprócz zapisów, które opierają się na konkretnych liczbach i wartościach, są również podane ogólne zasady ich interpretacji. Z analizy tych zasad wynika, że możemy zwiększyć (limit wysokości budynków - dop. red.). Jako pracownia dochowaliśmy staranności przy tych analizach, natomiast plan po uchwaleniu pójdzie do wojewody, a on ma prawo do własnego zdania. Z naszego doświadczenia wynika, że różne podobne interpretacje były przyjmowane - wojewoda nie opiera się tylko i wyłącznie na wyliczeniach, lecz także na interpretacjach** - podkreślał.

Głos na sesji zabrał także radny Damian Ryszawy. - **Nawet jeśli można zwiększyć ten limit, to po co? Aby zakorkować jeszcze bardziej centrum? A może by deweloper zarobił kolejne kilkadziesiąt milionów?** - pytał wzburzony, po czym wygłosił krótkie przemówienie:

- **Deweloper planuje wybudować w samym centrum Ustronia 245 mieszkań, tuż za zabytkowym budynkiem biblioteki. Większość budynków przedstawiana jest jako 7-kondygnacyjna. Przedstawiona radnym mailowo wizualizacja uwzględnia zapisy planu co do wysokości - 22 metry - ale on przecież jeszcze nie wszedł w życie. Przyznam, że dorastałem i wychowałem się na zwykłym blokowisku, na osiedlu 10-piętrowych bloków. W każdym z nich było 55 mieszkań, a w spółdzielni pięć bloków. Dawało to w sumie 275 mieszkań usytuowanych na powierzchni 30- albo 40 razy większej niż teren, na którym deweloper chce u nas wybudować 245 mieszkań. Na tym osiedlu z mojego dzieciństwa były jeszcze place zabaw, piaskownice, boiska czy ścieżki, czyli wszystko to, co potrzebne do zamieszkania. Pamiętam jednak jeden problem - permanentny brak miejsc parkingowych, nawet pomimo ciągłego dobudowywania garaży. Mówię o rzeczach, które miały miejsce 25 albo 30 lat temu. Wszyscy wiemy, że ilość samochodów na rodzinę od tamtego czasu wzrosła diametralnie. W tamtym czasie auto było czymś nieosiągalnym dla większości rodzin, a dziś jest dobrem ogólnodostępnym** - wyjaśniał Ryszawy.

Radny zgłosił też dwa wnioski do projektu uchwały. Pierwszy dotyczył obligatoryjnego nakazu budowy podziemnych parkinów, a drugi obniżenia maksymalnej wysokości zabudowań do 18,5 metra. - **Pierwszy wniosek zagwarantuje nam uniknięcie samochodowego armageddonu w centrum miasta. Drugi natomiast, zmniejszając maksymalną wysokość zabudowy do 18,5 metra, zmniejszy ilość kondygnacji o dwie do pięciu, czyli do wysokości mniej więcej osiedla Zeta Park. O 96 ograniczy też liczbę planowanych do budowy mieszkań, które mają się znajdować na tak małej przestrzeni. To z kolei zmniejszy o około 100 liczbę aut, które miałyby się poruszać po zatłoczonym centrum naszego miasta** - uzasadniał.

Rada oba wnioski jednak odrzuciła (oba stosunkiem głosów 6 za, 8 przeciw, jeden wstrzymujący się), a uchwałę w niezmienionym kształcie przyjęła (9 za, 6 przeciw).

Po głosowaniu głos zabrał burmistrz Przemysław Korcz. - **Ponad dwa lata dyskutowaliśmy na temat tego planu. Przez 99% czasu mówiliśmy o jednej jednostce planistycznej. O jednej jednostce, zapominając - w mojej ocenie - o tym, że na ten plan czeka kilka tysięcy osób** - podkreślał.

Burmistrz dodał też, że na przyjęcie poprawionego planu zagospodarowania przestrzennego liczyło miasto Ustroń z powodu ważnej planowanej inwestycji. - **Państwo radni bardzo dobrze wiecie, że w ramach funduszy unijnych z województwa śląskiego przygotowujemy się na pozyskanie środków, razem z miastem Wiśła, na wspólną inwestycję. W jej ramach w Wiśle ma powstać Muzeum Tygodnia Kultury Beskidzkiej, a my mamy rozbudować nasze Muzeum Ustrońskie na terenie będącym kiedyś boiskiem technikum, a dziś należącym do Starostwa Powiatowego. Dla miasta to jest priorytetowy element tego planu, w mojej ocenie jako burmistrza. Przedłużając proces planistyczny, z różnych powodów, dzięki osobom i instytucjom, które chciały torpedować ten plan - mówię o wcześniejszych sytuacjach, nie tej dzisiejszej - skracamy sobie czas na pozyskanie tego terenu, przygotowanie projektu i wydatkowanie środków w terminie** - przekonywał.

Nagranie z sesji Rady Miasta Ustronia [można obejrzeć tutaj.](#)

KR