

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 2024 r.

Zgodnie z uchwałą nr VIII/78/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój, Burmistrz Miasta przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do dnia 21 października 2022 r. W ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 03.04.2023 r.

Dla obszaru objętego planem sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta Polanica-Zdrój. Gruntów leśnych w granicach opracowania nie ma.

Projekt miejscowego planu, po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.09.2023 r. do 16.10.2023 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 13.10.2023 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie wpłynęły dwie uwagi. Stosowne stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwag zajął Burmistrz Miasta Polanica-Zdrój dnia 20 listopada 2023 roku. W wyniku rozpatrzenia uwag, projekt planu w niezbędnym zakresie skierowano do ponownego uzgodnienia. Po otrzymaniu uzgodnień, projekt zostaje ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.03.2024 r. do 10.04.2024 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 05.04.2024 r. Uwagi można składać w terminie do 26.04.2024 r.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na dalszy rozwój tej części miasta m. in. w kierunku w szczególności zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (w tym usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, zdrowia i opieki społecznej, kultury, oświaty i wychowania oraz administracji, itp.), co przyczynić się może do zwiększenia zainteresowania miastem Polanica-Zdrój jako dobrego ośrodka wypoczynkowego i dobrego miejsca do życia. Ponadto plan, weryfikuje rzeczywiste potrzeby komunikacyjne oraz poprawia cały układ komunikacyjny tego fragmentu miasta, zapewniając dogodny dojazd do nieruchomości. Poza tym tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenów pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

- 1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VIII/78/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Zdrojowej w obrębie Nowy Zdrój, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 21 października 2022 r., w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 03.04.2023 r.;
- 2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu MPZP NOWY ZDRÓJ - MICKIEWICZA-ZDROJOWA, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

- 3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozpatrzone stanowiskiem Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój dnia 17 listopada 2023 roku. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło,

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWY ZDRÓJ - MICKIEWICZA-ZDROJOWA, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia oraz ustalenia Studium,
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne oraz potrzeby lokalnej społeczności.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, uzdrowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,
- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

- 3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

- 4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi Polanica Góra oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska,
- wprowadzenie ochrony obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- wprowadzenie ochrony krajobrazu,
- ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

- 5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,

- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.
- Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:
 - analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,
 - weryfikację układu komunikacyjnego,
 - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.
 - 7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:
 - możliwość składania wniosków,
 - niewskazywanie inwestycji publicznych na terenach osób prywatnych,
 - przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.
 - 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.
 - 9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:
 - określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
 - rozszerzenie terenów mieszkaniowych przyczyniając się do ściągnięcia do gminy ewentualnych nowych mieszkańców,
 - uregulowanie przebiegu dróg dojazdowych.
 - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
 - wprowadzenie w uchwale zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.
 - 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:
 - podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków,
 - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu,
 - zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej,
 - podane do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
 - wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
 - 12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:
 - poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód,
 - określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.
 - 13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony zasięg planowanego zainwestowania. Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono uczestnictwo w dyskusji publicznej oraz umożliwiono składanie wniosków i uwag.

- 14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogi publiczne (ulicę Zdrojową oraz Mickiewicza).
- 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania MNW, MWW, MN-MW-U, MNW-MW-U, MNW-U, MWW-U, KR. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu zagospodarowanie nie naruszy istniejącego układu komunikacyjnego.
- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
- położenia w granicach miasta uzdrowskiego Polanica-Zdrój,
 - położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
 - stworzenie możliwości dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - położenia, nie kolidującego z formami ochrony przyrody,
 - zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego.
- W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod tego rodzaju inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:
- położenie w istniejącej jednostce osadniczej,
 - zasięg i kierunek rozwoju określony w Studium,
 - stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej.
- 17) Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Polanica-Zdrój oraz miejscowych planów” przyjęła Rada Miejska w Polanicy-Zdroju uchwałą nr VII/37/2015 dnia 26 marca 2015 r. Dokonana analiza dopuszcza „możliwość częściowych zmian obowiązujących planów miejscowych, w przypadku gdy zachodzi konieczność uwzględnienia aktualnych i niezbędnych w danym czasie zamierzeń inwestycyjnych, które będą sprzyjać rozwojowi struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta”. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, iż uchwalenie mpzp Nowy Zdrój - Mickiewicza-Zdrojowa należy uznać za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.
- 18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:
- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 19) Przyjęcie uchwały może wpłynąć na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Po ewentualnej sprzedaży nieruchomości gminnych, budżet gminy może się powiększyć, nie mniej jednak zostanie on pomniejszony o koszty wynikające z podziału nieruchomości gminnych. Dodatkowe koszty mogą być związane z rozbudową niezbędnej infrastruktury technicznej. Część nieruchomości należących do osób prywatnych są wskazane na te same funkcje co obowiązujący plan, dlatego nie należy spodziewać się zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, a dla pozostałych działek funkcja terenu została wskazana zgodnie z wnioskami właścicieli (np. zmiana z funkcji usługowej na mieszkaniową). Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu.