

UZASADNIENIE

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

Zgodnie z uchwałą nr IX/89/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Polanicy-Zdroju, przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum i uchwałą nr X/100/22 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 26 października 2022 r. zmieniającą ww. uchwałę, Burmistrz Miasta przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do dnia 1 grudnia 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 03.04.2023 r.

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.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt zostaje 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 usług kultury i rozrywki, nauki, handlu, turystyki, gastronomii, usług rzemieślniczych (uruchomienie dla turystów muzeum huty szkła wraz z możliwością prowadzenia warsztatów, sprzedaż lokalnych produktów,), co przyczynić się może do zwiększenia zainteresowania miastem Polanica-Zdrój jako atrakcyjnego ośrodka wypoczynkowego. Ponadto plan, zapewnia odpowiedni dojazd i miejsca parkingowe dla przedmiotowych 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 IX/89/2022 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Polanicy-Zdroju, przy al. Wojska Polskiego w obrębie Centrum i uchwałą nr X/100/22 Rady Miejskiej w Polanicy-Zdroju z dnia 26 października 2022 r. zmieniającą ww. uchwałę, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 1 grudnia 2022 r., w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. 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 CENTRUM - HUTA-WOJSKA POLSKIEGO, 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 wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło uwag, które zostały przez Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia __.__.2024 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP CENTRUM - HUTA-WOJSKA POLSKIEGO, 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, potrzeby lokalnej społeczności i oczekiwania przybywających do miasta turystów.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów do zabudowy wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania konserwatorskie, uzdrowiskowe środowiskowe, w tym uwarunkowania powodziowe 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.:
 - wprowadzenie ochrony krajobrazu,
 - wprowadzenie strefy ochrony zabytków archeologicznych.

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 w tym odpowiednimi zasadami inwestowania w terenach powodziowych 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;

- nowe przeznaczenie terenu dla istniejących zabudowań;
 - 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 usługowych związanych z kulturą i rozrywką, nauką, handlem, turystyką, gastronomią, usługami rzemieślniczymi (planowane muzeum z częścią edukacyjną) w istniejącym budynku położonym w sąsiedztwie huty szkła Barbara,
 - uregulowanie przebiegu dróg dojazdowych oraz zapewnienie odpowiednich terenów pod miejsca do parkowania.
- 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.;
 - wprowadzenie w uchwale, dla terenów leżących w sąsiedztwie wód powierzchniowych lokalizacji niezbędnych obiektów służących przeciwdziałaniu powodzi, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.
- 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;
 - podanie 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. Na późniejszym etapie zostanie stworzona możliwość składania uwag w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu planu miejscowego.
- 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 (al. Wojska Polskiego).

- 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania MN-U, U, U-PP, ZN, KOP, 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 terenie już zainwestowanym,
 - stworzenie możliwości dalszego rozwoju np. usług związanych z kulturą, rozrywką, edukacją (planowane muzeum huty szkła),
 - zagospodarowanie, nie kolidujące 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,
 - istniejące zagospodarowanie,
 - 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 Centrum - Huta-Wojska Polskiego 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 nie wpłynie znacząco na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, gdyż proponowane ustalenia w dużej mierze pokrywają się z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Oczywiście po ewentualnej sprzedaży nieruchomości gminnych, budżet gminy może się powiększyć, nie mniej jednak biorąc pod uwagę wskazaną funkcję (na terenach gminnych), przyjmuje się, że obszar nie raczej pozostanie we władaniu gminy. Nieruchomości należące do osób prywatnych są w zasadzie wskazane na te same funkcje co obowiązujący plan, dlatego nie należy spodziewać się zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością sfinansowania ze strony gminy niezbędnej infrastruktury technicznej, gdyż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające w celu realizacji zamierzonej inwestycji (szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu).