

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 2021 r.

Zgodnie z uchwałą nr XIV/115/2019 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka obejmującego obszar działek nr 57/1, 57/2 i 203/1 w obrębie Międzygórze, Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 14 lutego 2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 09.04.2020 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obejmuje on nieruchomości, które według ewidencji są gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi (B, Bi). Gruntów leśnych w obszarze planu nie ma.

Projekt miejscowego planu, po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, zostaje wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.02.2021 r. do 01.03.2021 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 26.02.2021 r. Uwagi można składać w terminie do 16.03.2021 r.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.....

Skierowanie projektu planu miejscowego do Rady Miejskiej w celu uchwalenia

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Międzygórze spowoduje zmianę przeznaczenia w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu miejscowego, który wskazywał w tych terenach funkcję komunikacyjną - drogę zbiorczą i parkingi. Zmiana na funkcję usługową i mieszkaniowo-usługową niewątpliwie pozytywnie wpłynie na powiększenia oferty i bazy usługowej miejscowości turystycznej jaką niewątpliwie jest Międzygórze. Ponadto plan 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 2020 r. poz. 283 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/115/2019 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Międzygórze, gmina Bystrzyca Kłodzka, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 14 lutego 2020 r., w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 09.04.2020 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 planu miejscowego, 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 Bystrzycy Kłodzkiej rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia __.__.2021r.

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Międzygórze, 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 inwestycyjne mieszkańców,
 - ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, ograniczenia środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych aktach prawa.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:
 - wskazanie na rysunku planu miejscowego zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
 - wprowadzenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego polegające na starannym i harmonijnym wkomponowaniu w krajobraz przyszłej zabudowy.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w ustawie.
- 3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:
 - wskazanie do zainwestowania nieruchomości, nie będącymi gruntem rolny czy leśnym,
 - wprowadzenie linii zabudowy,
 - 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 zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym w ustawie.
- 4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie:
 - ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiącej ochronę historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków ,
 - strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - ochrony wszelkich przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym 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,
 - 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 zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym w ustawie.
- 6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:
 - analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy obszarów zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
 - ograniczenie kosztów wynikających ze wskazania nowych terenów poza istniejącą jednostką osadniczą,

- w miarę możliwości uwzględnienia wniosków właścicieli nieruchomości, nie narażając się w ten sposób na odszkodowania z tytułu ewentualnej utraty wartości nieruchomości.
- 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 zostanie potwierdzone uzgodnieniem 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 drogowej i technicznej,
 - wskazanie terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
 - rozszerzenie terenów mieszkaniowych oraz terenów związanych z ruchem turystycznym.
 - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
 - określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej.
 - 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 miejscowego oraz możliwości składania wniosków;
 - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu;
 - zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej;
 w dalszej części zostanie:
 - podane do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag;
 - zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.
 - 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 projektu 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 zabudowy w sposób umożliwiający korzystanie z 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 - drogi gminne - ulicę Wojska Polskiego oraz ulicę Śnieżną.
 - 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Projekt planu swoim zasięgiem obejmuje obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Wojska Polskiego oraz obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Śnieżnej. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszarów położonych w obrębie wsi Międzygórze w terenach już zainwestowanych. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
- położenia w graniach istniejącej jednostki osadniczej,
 - położenia w obszarach zainwestowanych,
 - stworzenie możliwości dalszego rozwoju usług w tym usług skierowanych do turystów,
 - zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - ustalenia obowiązującego planu miejscowego, który nie przystają do aktualnego zainwestowania oraz do planowanych inwestycji.
- W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak należytych zasad pozwalających na dogodny rozwoju terenów usługowych oraz mieszkaniowo-usługowych, zredagowano nowe zasady inwestowania w tym terenie, przy czym za główne przesłanki uznano:
- istnienie obecnego zainwestowania terenów,
 - położenie w graniach jednostki osadniczej,
 - zasięg określony w Studium,
 - stosunkowo łatwy dostęp do infrastruktury drogowej.
- 17) Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta oraz Gminy Bystrzycy Kłodzkiej przyjęła Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej uchwałą nr XXIX/272/08 dnia 29 sierpnia 2008 r. Dokonana analiza stwierdzała iż, zachodzi potrzeba sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zarówno dla Miasta jak i dla obrębów wiejskich gminy Bystrzyca Kłodzka. W lutym 2013 roku gmina przyjęła nowe studium. Rozpatrywany projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka.
- 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Mimo, iż wskazane w projekcie planu przeznaczenie terenów odbiega od ustaleń dotychczasowego planu (tereny komunikacji - droga i parking) nie należy spodziewać obniżenia wartości nieruchomości, gdyż zaproponowane przeznaczenie jest zgodne z kierunkami wskazanymi w studium jak i zgodne z oczekiwaniem właścicieli nieruchomości. Przyjęcie planu umożliwi rozwój terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych co może wiązać się ze zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego.