

.....
.....

Mirosław Kalata
Wójt Gminy Podgórzyn
ul. Żołnierska 14
58-562 Podgórzyn

UWAGA DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM DLA OBRĘBU PRZESIEKA

Na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę następujące uwagi do projektu *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn dla terenu obrębu Przesieka* (uchwała Rady Gminy nr XXI/203/2020 z dnia 21 kwietnia 2020 r.):

Sprzeciwiam się ustaleniom projektu zmiany studium, które zakładają zwielokrotnienie zabudowy usługowej i mieszkaniowej i skrajnej komercjalizacji Przesieki, przy jednoczesnej marginalizacji kwestii infrastruktury technicznej (kanalizacja, wodociągi, komunikacja) i terenów publicznych, do których studium się prawie nie odnosi. Polityka przestrzenna nie powinna polegać tylko na zezwalaniu na nową zabudowę, ale głównie na uwzględnianiu potrzeb mieszkańców, turystów, środowiska.

Wnoszę o wstrzymanie procedowania prac nad studium do czasu przyjęcia współtworzonej z mieszkańcami strategii gminy. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z lipca 2023 r., studia wszystkich gmin stracą moc za dwa lata¹, a ich rolę przejmą strategie gmin². Kontynuowanie prac nad kolejną, 27. częściową zmianą studium nie ma już sensu merytorycznego i jest marnotrawieniem publicznych środków. W pierwszej kolejności gminna społeczność powinna zdecydować o kierunkach rozwoju w strategii. Dopiero znając cel do którego zmierzamy, można świadomie decydować się na kolejne inwestycje w aktach planowania przestrzennego.

Sprzeciwiam się obciążaniu mieszkańców gminy kosztami wywoływanymi przez inwestycje prywatnych inwestorów. Projekt studium zakłada, że gmina sfinansuje infrastrukturę w dużej części ze środków budżetowych (czyli z podatków mieszkańców i przedsiębiorców), chociaż są możliwości aby finansowali ją głównie inwestorzy. Skoro poprawy jakości przestrzeni publicznych w Przesiece nie spowodowało pojawienie się we wsi ciągu ostatnich lat o ponad połowę więcej budynków, to dłaczego miałyby się to zmienić po jeszcze zwielokrotnieniu komercyjnych inwestycji.

¹ Art.65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

² Art. 13b pkt 1 znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGI SZCZEGÓŁOWE:

1. Wnioskuje o **odstąpienie od sporządzania 27. cząstkowej zmiany studium i przystąpienie do opracowania kompleksowej strategii gminy**. Zmiany wprowadzone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 7 lipca spowodowały, że **studium straci moc za około dwa lata** i zastąpi je strategia, której, gmina Podgórzyn jak dotąd nie opracowała. W związku ze wspomnianą zmianą ustawy, **uchwalenie studium w obecnym jego kształcie nie zrealizuje uzasadnienia³ jakim kierowali się Radni Gminy Podgórzyn przystępując do zmiany tego dokumentu:**
 - polityka przestrzenna będzie ustalana w strategii rozwoju gminy, a nie w studium, jak to w owym czasie Radni zakładali w uzasadnieniu;
 - potrzeba zmiany studium już nie „wynika z obowiązujących przepisów prawa”. Radni Gminy w uzasadnieniu do przystąpienia stwierdzili, że zmiana studium jest niezbędna do ukończenia trwającej procedury sporządzania planu miejscowego dla Przesieki⁴. Z analizy zasadności przystąpienia do tego planu miejscowego wynika z kolei, że został on podjęty aby opracować go według nowych wymogów prawnych. Tymczasem wymogi te właśnie się zmieniły. Plan miejscowy zostałby więc zmieniony na podstawie studium, które wnet straci ważność i na podstawie starych przepisów. Uchwalając zmianę studium dla Przesieki Rada Gminy działałaby więc wbrew własnej woli wyrażonej w uzasadnieniu;
 - nie pojawiła się żadna (publicznie dostępna) „nowa koncepcja rozwoju”, która uzasadniałaby zmianę studium. Wprost przeciwnie – władze gminy pozostają nieugięte w sprawie apeli mieszkańców o sporządzenie całościowej strategii rozwoju gminy, którą można by za taką koncepcję uznać;
 - chociaż faktycznie „zasadniczo zmieniły się uwarunkowania rozwoju” (ponieważ miejscowość poddana jest największej w swojej historii presji inwestycyjnej), to projekt studium nie odpowiada na wynikające z tego wyzwania (infrastrukturalne, środowiskowe, społeczne), ale generalnie planuje jeszcze zwiększenie tej presji...
 - trudnym do zrozumienia jest też określony w uzasadnieniu argument, że „zmiana studium jest konieczna w związku z dostosowaniem nowej polityki przestrzennej (...)”, skoro to właśnie studium służy do określania polityki przestrzennej.
2. **Nadal aktualizacji wymagają dane na jakich opiera się projekt studium.** Sporządzający projekt studium organ gminy nie może podejmować racjonalnych decyzji w oparciu o nieaktualne informacje. Liczne z przytoczonych w tekście studium danych pochodzą sprzed wielu lat. W ostatnich kilkunastu latach w miejscowości przybyło ponad 50% budynków więcej, a przy niektórych ulicach nowych inwestycji w stosunku do istniejących zabudowań jest o ponad 100% więcej. Według danych Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, okolice Przesieki są jednym z niewielu w naszym regionie miejsc, w którym nastąpił tak duży przyrost wydawanych pozwoleń na budowę w stosunku do istniejącej zabudowy, a to dopiero początek. Tymczasem Wójt na stronie 20 rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu studium z dnia 5 maja 2022 r. stwierdził, że z przeprowadzonej inwentaryzacji wynika, że od czasu pierwszej edycji studium (z 2002 r.) „brak jest znaczących zmian w zagospodarowaniu Przesieki”, a ilość nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych na przestrzeni ostatnich 20 lat jest bardzo mała. Przykładem wątpliwości co do aktualności danych może budzić też np. adnotacja w legendzie do załącznika nr 3 (sieć komunikacyjna) o pochodzeniu podkładu mapowego z 2022 r., skoro na pierwszy rzut oka widać, że pochodzi on sprzed kilkadziesiątu lat. Wątpliwości wzbudzają też zmiany w ekofizjografii wprowadzone między drugim i trzecim wyłożeniem studium, w której np. gęsty las bukowy (w wydzieleniu nr 7) o powierzchni ok. półtora hektara został przeznaczony na *planowaną funkcję zieleni urządzonej*. Po wprowadzeniu zmian w ekofizjografii, w najnowszej wersji projektu studium zieleń urządzona stała się terenem ZP1, na którym, zgodnie z przyjętymi wskaźnikami, będzie można zrealizować ok. 1500m² zabudowy usług turystyki i utwardzić 2600m² powierzchni biologicznie czynnej lasu. Już samo nazwanie terenu przeznaczonego w tak dużej części na usługi turystyki „terenem zieleni urządzonej” i oznaczenie go zielonym kolorem wprowadza w błąd.

³ Uzasadnienie do uchwały nr XXI/202/2020 Rady Gminy Podgórzyn z dnia 21 kwietnia 2020 r.

⁴ Uchwała Rady Gminy Podgórzyn nr LXI/472/18 z dnia 19 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przesieka w gminie Podgórzyn.

3. **Wnoszę o wskazanie w studium, wymaganych ustawowo, „obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym”.** Do tych obszarów powinny zostać zaliczone CO NAJMNIEJ skwery przy Walońskim Kamieniu oraz Olympii i węzeł przesiadkowy przy Chybotku. O wskazanie obszarów, które nie będą mogły zostać skomercjalizowane mieszkańcy wnoszą od początku sporządzania zmiany studium. Planując kilkukrotny wzrost liczby inwestycji turystycznych i mieszkaniowych w miejscowości należy zapewnić mieszkańcom i turystom adekwatną ilość terenów publicznych (a nie wyłącznie tereny istniejące). Tymczasem jedyne „tereny zabudowy usług publicznych” w studium, (symbol „Up”), znajdują się na działkach dawnego Baru pod Lipami, skweru przy Olympii oraz przy Drodze do Wodospadu i mogą zostać skomercjalizowane. Tereny „Up” nie są formalnie tym samym co *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego*. Ponadto dopuszcza się na nich „parkingi”, których realizacja ostatecznie zniszczyłaby ich charakter.

Sprzeciwiam się również wyznaczeniu terenu „Up” przy Drodze do Wodospadu, co umożliwi realizację na jego dużej części strategicznego parkingu, który zakorkuje tę boczną, wąską ulicę. Tym bardziej, że zapis ten jest niezgodny z ustaleniami wskazań planistycznych w ekofizjografii, gdzie znajduje się (słuszny) zapis o potrzebie wyznaczenia parkingu do obsługi wodospadu przy głównej ul. Karkonoskiej.

Sprzeciwiam się też przeznaczeniu skweru przy Walońskim Kamieniu na teren o symbolu KS/Up, co pozwoli przeznaczyć go na sprzedaż pod komercyjne usługi turystyki, lub zamienienie na parking.

4. **Wnoszę o przywrócenie ustalenia dotyczącego szczególnej uciążliwości ruchu kołowego i hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.** Między pierwszym i drugim wyłożeniem projektu studium ze zdania „Wprowadzanie funkcji uzupełniających i dopuszczalnych jest możliwe o ile funkcje te nie pogorszą standardów zamieszkania, a w szczególności – warunków akustycznych i natężenia ruchu kołowego” wykreślono drugą część tego zdania: „a w szczególności – warunków akustycznych i natężenia ruchu kołowego”. Tym samym Przesieka stała się jedyną miejscowością w gminie, w której wprowadzenie przy zabudowie mieszkaniowej dodatkowych funkcji „uzupełniających i dopuszczalnych” (np. obiekt noclegowy, zakład rzemieślniczy, parking), nie jest szczególnie uciążliwe dla mieszkańców z powodu ruchu samochodowego i hałasu. Nie zgadzam się z takim „wyróżnieniem” Przesieki w stosunku do innych miejscowości. Nie widzę racjonalnego powodu dla którego Przesieka mogłaby być głośniejsza i bardziej obciążona uciążliwym ruchem samochodowym od innych miejscowości. Ustalenie to ma tak samo postulatywny charakter, jak wiele innych zawartych w studium, ale może skłaniać projektantów planów miejscowych do odpowiedniego strefowania konfliktowych przeznaczeń terenów.

5. **Wprowadzone dla obszaru Przesieki zmiany projektu Studium są niespójne z innymi częściami dokumentu.**

Przykłady wewnętrznych niespójności:

- infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna już teraz wymaga rozbudowy (o czym jest mowa np. w rozdziale *Kierunki rozwoju infrastruktury*). Przekłada się to na jedynie enigmatyczne ustalenia dotyczące rozbudowy infrastruktury technicznej. Zarazem zmiana studium dopuszcza wzrost liczby mieszkańców Przesieki z około 500 obecnie do co najmniej 1000 osób (na terenach MNz, MNU, MNUz), zaś liczby miejsc noclegowych z 1200 do kilku tysięcy, co nie przekłada się na konkretne ustalenia dotyczące infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej czy drogowej w Przesiece i sąsiednich miejscowościach,
- niespójne są ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów w studium. Kolejne zmiany tego dokumentu spowodowały, że terenom o tych samych symbolach w różnych miejscowościach przypisane są odmienne ustalenia. Na przykład symbolom „MNUz”, „MNU”, „U”, „Up” w procedowanej zmianie studium dla obszaru Przesieki i w uchwalonej w maju 2022 r. zmianie studium dla Ściegien⁵ przypisane zostały odmienne przeznaczenia. Tereny „Up” w Przesiece to tereny zabudowy usług publicznych, turystyki, kultury, nauki itp., a teren „UP” w Marczykach jest terenem zabudowy usług, zabudowy produkcyjnej, baz składów, usług uciążliwych. Jednocześnie w rozdziale 5.1 studium pozostawiono symbole z pierwszej wersji studium, wraz z przypisanymi im jeszcze innymi zbiorczymi zasadami, ustaleniami i wskaźnikami. Zbiorczy, nadrzędny opis zasad i zasady dla obszarów objętych zmianami studium obowiązują łącznie i trudno powiedzieć, które są nadrzędne,
- w legendzie uzupełniającej do zmiany studium dla obszaru Przesieki, na rysunku studium udostępnionym do wyłożenia do publicznego wglądu, nie występuje teren "U", chociaż znajduje się w tekście i na rysunku zmiany,
- w reakcji na uwagi złożone do projektu studium podczas poprzedniego wyłożenia, które dotyczyły niezgodności projektu z opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą oddziaływania na środowisko, zamiast wprowadzić zmiany

⁵ Uchwała Nr LIII/521/2022 z 12.05.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn.

do projektu... zmieniono fragmenty ekofizjografii i prognozy, aby pasowały one do ustaleń projektu. Można byłoby to uznać za śmieszne, gdyby nie dotyczyło przyszłości całej miejscowości. I tak na przykład we „wskazaniach planistycznych” ekofizjografii już nie zaleca się zachowania charakteru zabudowy „otoczonej górkami łąkami”. W tej sytuacji składanie uwag w procedurze środowiskowej wydaje się pozbawione sensu,

- ekofizjografia nadal zaleca „utrzymanie odmiennej oferty wypoczynku od miast turystycznych”, zaś projekt studium w kilku miejscach uzasadnia potrzebę drastycznej rozbudowy bazy noclegowej faktem, że w turystycznym mieście Karpacz jest jej więcej (np. str. 109 studium),

- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium zakłada wzrost liczby mieszkańców na terenach MNUz, MNz na 460 nowych mieszkańców (czyli dwa razy więcej niż obecnie) i zabudowę 111 nowych działek mieszkalnych. Jednak już w kierunkach zagospodarowania, mowa jest o „nieznacznym wzroście” liczby mieszkańców, co pozwala na niewyznaczanie odpowiedniej ilości nowych terenów publicznych.

6. **Wnioskuje o uwzględnienie w Studium „celu 4.2.1” określonego w Strategii rozwoju województwa dolnośląskiego: „Prowadzenie działań na rzecz rozwoju systemu obszarów cennych przyrodniczo i efektywnej ochrony wartości krajobrazu”.** Nie ulega wątpliwości, że kilkukrotna rozbudowa Przesieki i dopuszczenie zagęszczenia tej zabudowy w stosunku do obowiązującego planu miejscowego (vide część wskaźników zabudowy) oraz umożliwienie zabudowy większości punktów i otwarć widokowych nie jest „ochroną wartości krajobrazu”, ale jego daleko idącą zmianą.
7. **Wnioskuje o uwzględnienie w Studium kierunków zawartych części D planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, pkt 2.2 - „wyłączenie z zabudowy, w tym z zabudowy turystycznej i rekreacyjnej:**
 - 1) terenów otwartych o największych walorach widokowych predysponowanych do rozwoju szlaków turystycznych,
 - 2) obszarów o ekspozycji północnej, obszarów osuwiskowych, zalewowych, inwersyjnych”.
8. **Na rysunku i w tekście studium należy zastosować zasadę strefowania przeznaczeń wobec siebie uciążliwych –** zabudowy mieszkaniowej, obiektów noclegowych z gastronomią, ograniczenie parkingów dla samochodów na terenach usług publicznych (Up), aby nie stały się one rozległymi parkingami zamiast usługami służącymi mieszkańcom. Sąsiedowanie ze sobą niektórych przeznaczeń już teraz wywołuje konflikty. W projekcie studium przeznaczenia są ze sobą chaotycznie wymieszane, co drastycznie obniży standard zamieszkiwania i zarazem utrudni prowadzenie działalności turystycznej.
9. **Wśród ciągów pieszych, których nadal nie uwzględniono** w wyłożonej wersji rysunku studium są tak kluczowe dla miejscowości łączniki piesze jak: Bukowego Gaju z Brzozowym Wzgórzem, jedyna droga polna łącząca ul. Łąkową i dalej lasem z ul. Śnieżną, usunięto też górny fragment ulicy Słonecznej. Naniesiona na rysunek w najnowszej wersji projektu studium najstarsza historyczna trasa piesza wzdłuż potoku Podgórznej powinna być „obowiązująca” a nie jedynie „postulowana” (postulat pozostawia możliwość pominięcia jej w projektach planów miejscowych). Wnoszę o uwzględnienie tych ciągów jako obowiązujących, co uzasadniam powtarzającym się procederem wystawiania na sprzedaż gminnych ciągów komunikacyjnych w Przesiece. Układ komunikacyjny Przesieki powinien opierać się o sieć wąskich ciągów pieszych i przestrzeni współdzielonych nie generujących dodatkowego ruchu samochodowego. Z tego powodu **wnoszę też o wykreślenie zapisu o zaleceniu „poszerzania do szerokości minimum 10 m” dróg gminnych, który został ustalony w studium wyłącznie Przesieki, Ściągien i Stanisłowa.** Obecnie boczne, kręte, malownicze drogi w Przesiece mają szerokość 3-4 metrów, przez co dobrze służą turystyce pieszej. Przesieka potrzebuje raczej standardów dotyczących ciągów pieszych i pieszo – rowerowych niż przepisywania do tekstu studium i tak obowiązujących ustaleń rozporządzenia o drogach publicznych, mającego na celu ułatwienie ruchu samochodowego.
10. Projekt studium dopuszcza na większości terenów realizację „ciągów komunikacyjnych”. Oznacza to, że mogą na nich powstać nie tylko ścieżki, ciągi piesze i rowerowe oraz dojazdy do posesji ale również ulice dla ruchu samochodowego. Każdy prywatny właściciel będzie mógł bowiem wybudować na swojej działce nie tylko dojazd do posesji, ale też jezdnię, która np. połączy dwie części miejscowości i stanie się jedną z głównych ulic. Dopuszczenie realizacji ulic na terenach prywatnych może spowodować, że układ komunikacyjny wsi będzie

wyglądał całkowicie inaczej niż ten przedstawiony na rysunku studium. Należy wycofać się z tak liberalnego podejścia do układu komunikacyjnego miejscowości i ustalić o jakie ciągi chodzi w tym ustaleniu.

11. Wnoszę o ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na poziomie nie mniej restrykcyjnym niż określone w obowiązującym planie miejscowym dla Przesieki, to znaczy m.in:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowo – mieszkaniowej do 9-10 metrów (odpowiadającą jednej kondygnacji nadziemnej i drugiej pod dachem o spadku 40-60 stopni – jak w obowiązującym planie miejscowym). Nie ma powodu aby studium dopuszczało odbudowę, rozbudowę budynków obecnie już zbyt wysokich, dochodzących np. do 4 kondygnacji, jeśli mogłyby one w przyszłości zostać dostosowane skalą do okolicznej zabudowy,
- maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej 0,12 (zbliżona do typowej dla dzisiejszych uwarunkowań),
- pomimo zmiany w definicji intensywności zabudowy w nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym z 7 lipca 2023 r., wskaźniki intensywności w projekcie zmiany studium nie uległy zmianie. Oznacza to, że są do tego stopnia liberalne, że nawet istotne zmiany definicji nie wpływają na potrzebę ich zmiany,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej/noclegowej powinna odpowiadać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych i trzeciej pod dachem o spadku 40-60 stopni (jak w planie miejscowym),
- maksymalna intensywność zabudowy usługowej UTO, Uz na poziomie 0,2 (projekt Studium pozwala na podwyższenie intensywności na niezabudowanych terenach UTO dominujących w górnej części Przesieki do 0,3 – to intensywność około trzy razy większa niż typowa dla tej części wsi),
- maksymalny wskaźnik zabudowy działki powinien umożliwiać zabudowę około 10-15% działki, co jest typowym sposobem zagospodarowania nieruchomości w Przesiece,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy niż 75%, zgodnie z postulatem zawartym w części D planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, pkt 2.2 (str. 45).
- wprowadzenie generalnej zasady zakazu nadsypywania gruntu w celu podwyższania poziomu na którym sytuowane są nowe budynki. Proceder ten jest inwazyjny dla krajobrazu Karkonoszy i skutkuje przysłanianiem widoków tak z sąsiednich działek prywatnych jak i publicznie dostępnych punktów widokowych oraz dróg. „Prywatyzacja” widoków stopniowo zmniejsza atrakcyjność turystyczną miejscowości. Doprecyzowanie tej zasady i odstąpienie od niej mogłyby zostać doprecyzowane w planie miejscowym.

Wnioskowane utrzymanie wskaźników z planu miejscowego nie wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości, pozwalając na zachowanie resztek specyfiki krajobrazu górskiej wsi, jaką jest Przesieka.

.....

Wyrażam zgodę na przetwarzanie i udostępnianie danych osobowych na potrzeby procedury sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Podgórzyn dla terenu obrębu Przesieka.