

.....

.....

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

UWAGA DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM DLA TERENU PRZESIEKI

Projekt Studium w nieudolny sposób przekształca Przesiekę w przeinwestowane turystycznie małe miasto, nie zapewniając mieszkańcom podstawowych funkcji. Radykalna wizja zwielokrotnienia zabudowy Przesieki nie ma nic wspólnego z przytaczanym często w projekcie Studium „zrównoważonym rozwojem”, „ochroną krajobrazu”, „ekorozwojem” i planem zagospodarowania przestrzennego województwa. W trakcie całej procedury władze gminy ani razu nie zechciały spotkać się bezpośrednio z mieszkańcami, pomimo wielokrotnych próśb i apeli podejmowanych ze strony Przesieczan.

Sprzeciwiam się forsowanej w Studium wbrew woli mieszkańców radykalnej wizji rozwoju Przesieki, polegającej na:

- zwielokrotnieniu liczby nowych budynków. Już obowiązujący plan miejscowy pozwala na wybudowanie co najmniej dwa razy więcej nowych budynków. Projekt Studium umożliwi realizację ich wielokrotnie więcej, poprzez dopuszczenie zagęszczenia i podwyższenia zabudowy,
- znacznej rozbudowie bazy noclegowej z dopuszczeniem wielkich inwestycji hotelowych, uzasadnionej faktem, że Karpacz ma jej więcej,
- chaotycznemu wymieszaniu ze sobą zabudowy mieszkaniowej, hoteli, parkingów, gastronomii, co spowoduje konflikty sąsiedzkie, obniży standard życia i utrudni prowadzenie działalności turystycznej,
- zagęszczeniu i podwyższeniu zabudowy do nawet 4 kondygnacji,
- likwidacji ulic i ciągów pieszych łączących Przesiekę, co umożliwi ich sprzedaż, powstanie wielkich zamkniętych inwestycji deweloperskich i zamknięcie wyjść do lasów,
- poszerzeniu ulic gminnych i wewnętrznych do minimum 10 metrów, co ostatecznie zniszczy charakter miejscowości, utrudni ruch pieszy, zwiększając samochodowy oraz spowoduje wykupy prywatnych nieruchomości generując niezasadne wielomilionowe koszty dla budżetu gminy,
- budowie największych w gminie obiektów handlowych i parkingów na ponad sto samochodów, co upodobniłoby fragmenty Przesieki do okolic jeleniogórskich centrów handlowych,
- braku adekwatnego rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej:
 - brak przestrzeni publicznych, miejsc spotkań dla mieszkańców,
 - zmniejszenie liczby przystanków,
 - brak ustaleń dotyczących rozbudowy systemu wodociągowego, kanalizacyjnego pomimo wielkiego rozwoju zabudowy.

W związku z powyższym, na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”), 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.):

1. NIESPÓJNOŚĆ DOKUMENTU

1.1. Wnoszę o sporządzenie kompleksowej zmiany Studium Gminy zamiast uchwalania kolejnej jego fragmentarycznej i niespójnej wewnętrznie zmiany. Zmiana Studium dla Przesieki jest dwudziestą trzecią cząstkową zmianą dokumentu sporządzonego ponad 20 lat temu. Liczne cząstkowe zmiany Studium spowodowały, że dokument jest sprzeczny wewnętrznie, zawiera błędy, decyzje w nim podejmowane bazują na nieaktualnych danych. **Wnoszone tym pismem uwagi są więc jedynie próbą naprawy najbardziej szkodliwych ustaleń projektu.**

Wprowadzone lokalnie zmiany projektu Studium nie odnoszą się do innych treści dokumentu, powodując, że jest on niespójny, a więc niezgodny z art. 9 ust. 3a. ustawy. Przykłady wewnętrznych niespójności:

- infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna już teraz wymaga rozbudowy (o czym jest mowa np. w rozdziale 4.6 Kierunki rozwoju infrastruktury), co jednak nie przekłada się na żadne nowe ustalenia dotyczące rozbudowy oczyszczalni ścieków i punktów poboru wody. Jednocześnie 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,
- na rysunku zmiany Studium (załącznik nr 5) nie ma tunelu kolejowego, który jednak nadal znajduje się na załączniku nr 6 określającym kierunki rozwoju infrastruktury,
- niespójności występują też między rysunkiem i tekstem Studium – na przykład w pkt. 20.2.5 tekstu wymieniony jest parking strategiczny w rejonie ośrodka Chybotek (o co od lat wnioskuje mieszkańcy), jednak na rysunku Studium parking ten pojawia się na końcu Drogi do Wodospadu (działka 266)...
- punktem wyjścia do stwierdzenia, że baza noclegowa gminy wymaga w Przesiece znacznej rozbudowy (str. 163) są dane o tej bazie pochodzące sprzed kilkunastu lat (str. 41). Studium opiera się na danych demograficznych z 2007 roku (str. 38), a uwarunkowania przestrzenne (rysunek uwarunkowań) pochodzą sprzed dwóch dekad. Bazując na tak nieaktualnych danych trudno racjonalnie ocenić stan gminy i jej potrzeby,
- całkowicie niespójne są kierunki Studium z wytycznymi Prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza na str. 36 zaleca między innymi „otoczenie zabudowy górskimi łąkami”, które w kierunkach Studium nie zostały uwzględnione, a wnioski o ich utrzymanie odrzucono. Prognoza zaleca „utrzymanie odmiennej oferty wypoczynku od miast turystycznych”, zaś projekt Studium zakłada rozbudowę bazy noclegowej na wzór, wymienionego z nazwy miasta Karpacz (str. 163 Studium). Prognoza słusznie zakłada „niedopuszczanie przeskalowanych obiektów turystycznych”, a Studium dopuszcza czterokondygnacyjne obiekty noclegowe, których powierzchnia zabudowy będzie tym większa im większą działkę posiada inwestor. Prognoza zaleca „zachowanie przestrzeni publicznych”, a projekt Studium usuwa liczne ciągi komunikacyjne wyznaczone w Studium obecnie obowiązującym,
- na stronie 165 bilans Studium zakłada wzrost liczby mieszkańców na terenach MNUz, MNz na 456 nowych mieszkańców (czyli dwa razy więcej niż obecnie). Jednak już w kierunkach zagospodarowania, na str. 173 mowa jest o „nieznacznym wzroście” liczby mieszkańców,

2. ZGODNOŚĆ Z DOKUMENTAMI WYŻSZEGO RZĘDU

2.1 Wnioskuje o uwzględnienie w Studium (zgodnie z art. 9 ust 2 ustawy) „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 „zalecane” wskaźniki w rozdziale 20.2.2) oraz umożliwienie zabudowy wszystkich punktów i otwarć widokowych nie jest „ochroną wartości krajobrazu”, ale jego daleko idącą zmianą.

2.2 Wnioskuje o uwzględnienie w Studium (zgodnie z art. 9 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) kierunków zawartych części D planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, pkt 2.2 (str. 44-45):

- „realizacja transportu zbiorowego w obszarach i ośrodkach o atrakcyjnych turystycznie” (zmiana (studium dla Przesieki przewiduje zmniejszenie liczby przystanków autobusowych z pięciu do jedynie dwóch, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej),
- „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”.
- „ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni terenów biologicznie czynnych na poziomie 75,0% na terenach o nachyleniu powyżej 5,0% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia (lecznictwa uzdrowiskowego), usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych”.

Niepokojący jest fakt, że władze samorządowe województwa w większym stopniu niż władze gminy dbają o zrównoważony rozwój miejscowości.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW

3.1 Na rysunku i w tekście Studium należy zastosować zasadę strefowania przeznaczeń wobec siebie uciążliwych – szczególnie parkingów, zabudowy mieszkaniowej, obiektów noclegowych z gastronomią. Sąsiedowanie tych przeznaczeń już teraz wywołuje konflikty. W projekcie Studium przeznaczenia są ze sobą chaotycznie wymieszane (pkt 20.2.1), co drastycznie obniży standard zamieszkiwania i zarazem utrudni prowadzenie działalności turystycznej. Rysunek powinien dzielić wieś na strefy mieszkaniowe i noclegowo-turystyczne. Ewentualne wprowadzenie zasad mieszania ze sobą przeznaczeń w tekście Studium powinno jednoznacznie określać czym różnią się przeznaczenia „dominujące” od przeznaczeń „uzupełniających” (np. wbudowaniem z określeniem procentu udziału jednego przeznaczenia w drugim). W celu rozróżnienia przeznaczeń dominujących i uzupełniających należy zastosować w studium co najmniej nieostry nakaz „należy dążyć” zamiast miękkich „zaleceń”.

3.2 Należy doprecyzować lub usunąć przeznaczenie terenu „mieszkalnictwo ograniczone do potrzeb związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego” na terenach nie mieszkaniowych, m.in. na terenach UTO i UT (pkt 20.2.1). Pozostawienie tego ustalenia w obecnym brzmieniu jeszcze bardziej ułatwi popularny proceder realizacji inwestycji w bazę noclegową pod pozorem inwestycji mieszkaniowych. **Ograniczy to wpływy z podatków do budżetu gminy.** Zarazem kosztami tych inwestycji zostanie obciążony budżet gminy (budowa dróg, infrastruktury technicznej itp.). Proponuje się zmianę brzmienia w/w ustalenia na bardziej precyzyjne lub rezygnację z niego i konkretne wskazanie terenów mieszkaniowych i usług noclegowych.

3.3 Wnoszę o wykreślenie z projektu Studium możliwości realizacji obiektów handlu detalicznego do 2000m² powierzchni sprzedaży na terenach „U” (str. 169). Tego typu obiekty (ponad dwukrotnie większe od „Biedronki” w Podgórzynie!) zniszczą charakter Przesieki.

3.4 Wnoszę o wyznaczenie w Studium terenów celu publicznego (placów, skwerów, parków, deptaków, usług społecznych), których ilość będzie adekwatna do projektowanego rozwoju wsi. Obowiązujący obecnie plan miejscowy przewiduje bowiem możliwość realizacji dwa razy więcej budynków, zaś projekt Studium przewiduje ich jeszcze więcej. Tymczasem teren istniejącego skweru przy „Lipach” według projektu Studium może zostać przeznaczony w planie miejscowym nie tylko na usługi publiczne, ale w pierwszej kolejności na parking, a także na usługi turystyki, a nawet mieszkalnictwo „obsługujące” (w jaki sposób?) te przeznaczenia. Teren skweru przy Olympii, na którym znajdują się niedawno zrealizowane siłami mieszkańców tablice dotyczące obrazów Matejki i przesiecki „witacz”, został przeznaczony nie tylko na zieleni, ale również na usługi, turystykę i hotelarstwo...

4. KOMUNIKACJA

4.1 Wnoszę o uwzględnienie na rysunku Studium istniejących ciągów pieszych łączących miejscowość oraz zaprojektowanie nowych, ułatwiających poruszanie się pomiędzy nowoprojektowanymi inwestycjami. W szczególności należy przywrócić do projektu ciągi zamieszczone w obowiązującym Studium. Układ komunikacyjny Przesieki powinien opierać się o sieć wąskich ciągów pieszych i przestrzeni współdzielonych nie generujących dodatkowego ruchu samochodowego.

4.2 Wnoszę o wykreślenie zapisu o zasadzie „poszerzania do szerokości minimum 10 m” dróg gminnych i wewnętrznych (pkt 20.2.5). Obecnie kręte, malownicze drogi w Przesiece mają szerokość 3-4 metrów, przez co dobrze służą turystyce pieszej i są kluczowe dla rozwoju turystyki w Przesiece. Poszerzenie dróg oznacza wielomilionowe koszty dla budżetu gminy, wywłaszczanie prywatnych nieruchomości, zwiększenie ruchu samochodowego i spadek atrakcyjności turystycznej Przesieki.

4.3 Wnoszę o wyznaczenie miejsc na parkingi dla turystów, nie w głębi wąskich bocznych ulic, jak to przewiduje projekt Studium, ale w rejonie głównej ulicy Karkonoskiej. Parkingi wzdłuż ulicy Karkonoskiej powinny być rozproszone, aby nie dominowały w krajobrazie. Tym samym wnoszę o usunięcie terenu KS (parking na około 120 samochodów!) przy Drodze do Wodospadu na działce nr 266, który ostatecznie zakorkowałby rejon wodospadu.

4.4 Wnoszę o wykreślenie przeznaczenia „parkingi” z terenów MNz, MNuZ, MNU, UTO (pkt 20.2.1). Wnoszę zarazem o wykreślenie zapisu „Ponadto zapisy studium dopuszczają budowę parkingów na całym obszarze studium, wskazanym pod zainwestowanie (...)” (str. 177). Studium powinno jednoznacznie uniemożliwiać dowolne lokalizowanie parkingów strategicznych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, noclegowej i na terenach zieleni. Mieszkańcy i właściciele bazy noclegowej mają prawo wiedzieć gdzie powstaną strategiczne parkingi dla turystów, a nie obawiać się o ich realizację tuż za oknami domów i pensjonatów.

4.5 Wnoszę o uwzględnienie na rysunku i w tekście Studium co najmniej istniejących już przystanków autobusowych (projekt Studium przewiduje pozostawienie jedynie dwóch, a obecnie jest ich pięć).

5. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

5.1 Wnoszę o wprowadzenie w punkcie 20.2.2 projektu Studium „obowiązku” (zamiast „zalecenia”) stosowania wymienionych wskaźników: maksymalny wskaźnik zabudowy, wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy.

5.2 Jednocześnie wnoszę o ustalenie w/w wskaźników na poziomie nie mniej restrykcyjnym niż określone w obowiązującym planie miejscowym dla Przesieki, to znaczy m.in:

- minimalna powierzchnia działek budowlanych powinna wynosić 1800m², (bez wyraźnego powodu projekt Studium przewiduje zmniejszenie jej do 1700m² (str. 171),
- 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),
- maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej 0,12 (projekt Studium zakłada jej prawie trzykrotne(!) podwyższenie do 0,3 dla dominujących w Przesiece terenów MNUz, a na części terenów zakłada nawet sześciokrotne podwyższenie wskaźnika),
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej/noclegowej powinna odpowiadać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych i trzeciej pod dachem o spadku 40-60 stopni (jak w planie miejscowym). Obecnie projekt Studium pozwala na realizację zabudowy o wysokości do nawet 14 metrów (4 kondygnacje), bez jednoznacznego wymogu zastosowania dachu stromego. Jest to skala obca przestrzeni Przesieki,
- maksymalna intensywność zabudowy usługowej na poziomie 0,2 (projekt Studium pozwala na podwyższenie intensywności na terenach usługowo-turystycznych od 0,3 do nawet 1, odpowiadającemu zabudowie całej działki)
- maksymalny wskaźnik zabudowy działki powinien umożliwić 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).

Nie pozostawia wątpliwości, że zapis w projekcie Studium o „zaleceniu” wskaźników i jednocześnie ich liberalizacja w tabeli na str. 173 ma służyć zmianie planu miejscowego w celu zagęszczenia zabudowy Przesieki. W innym przypadku Studium mogłoby z powodzeniem i bez obaw o odszkodowania utrzymać wskaźniki z planu miejscowego. Wnioskowane utrzymanie wskaźników z planu miejscowego nie wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości, pozwalając na zachowanie resztek specyfiki krajobrazu górskiej wsi, jaką jest Przesieka.

5.3 Wnioskuje o wprowadzenie 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.

5.4 Wnoszę o objęcie „strefą historycznego obszaru ruralistycznego wsi Przesieka” (rozdział 20.2.4 i rysunek Studium) również pozostałych terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Nie ma racjonalnego powodu dla którego zabudowa na obrzeżach wsi (nieobjęta w projekcie „strefą”) miałyby

nie zostać dopasowania do pozostałej części miejscowości w zakresie wysokości, kształtów i pokrycia dachów, materiałów elewacji, układu przestrzennego.

5.5 Wnoszę o wprowadzenie korekt w ustaleniach dla „strefy historycznego obszaru ruralistycznego wsi Przesieka” (rozdział 20.2.4):

- w pkt 2 i 3 (drugie 3) należy doprecyzować do gabarytów i kształtów dachów których budynków należy się nawiązywać. W innym przypadku w trakcie sporządzania planu miejscowego pojawi się nacisk inwestorów na nawiązywanie również do istniejących obiektów dysharmonijnych np. ośrodka Markus. W nieuwzględnionym społecznym wniosku złożonym przez mieszkańców Przesieki pojawiła się propozycja podzielenia Przesieki na charakterystyczne typy zabudowy, do których w tym właśnie punkcie projektu Studium można byłoby się odnieść.

- w pkt 4 należy dopisać, że charakterystyczne dla Przesieki są dachy z łupka kamiennego, gontu lub materiałów je imitujących, nie zaś z dachówki betonowej oraz ceglane elewacje i okładziny z metalu i szkła.