

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Stanowisko Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi 10.05.2017 r.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wleń załącznik nr 4 do uchwały		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	25.04.2017	Zgłaszający	Zgłaszający zwraca uwagę na pisma złożone we wrześniu i listopadzie w sprawie wniesienia uwag do projektu studium. Przypomina, że wniósł wcześniej o przeznaczenie w całości działki nr 4/2, obręb Modrzewie na cele zabudowy oraz proponował ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez wprowadzenie szeregu zapisów dotyczących m.in. strefy ekotonowej od lasu, wskaźnika pow. biologicznie czynnej, min. powierzchni działki oraz III etapy realizacji inwestycji. Twierdzi, że ww. samoograniczenia nie zostały uwzględnione, a zabudowę dopuszczono jedynie na 20% pow. nieruchomości. Twierdzi, że narusza to jego uprawnienia właścicielskie jak również nie ma wystarczającego uzasadnienia w związku z położeniem w granicach obszaru Natura 2000 i Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Jego zdaniem teren MP powinien obejmować minimum 1,60 ha tj. ok. 50% powierzchni nieruchomości. Ponadto powołuje się na zapisy obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z którym nieruchomość posiada przeznaczenie ZL1 – doleśnienia. Twierdzi, że z planu miejscowego wynika dopuszczalność zabudowania całej nieruchomości. Twierdzi, że jeżeli dla terenu ZL1 nie wprowadzono zakazu zabudowy, z wyjątkiem strefy ekotonowej, to gmina nie skorzystała z uprawnienia do wprowadzenia zakazu zabudowy. Na dowód tego przytacza orzecznictwo sądowe.	Działka 4/2, obręb Modrzewie	MP, R		Uwaga nieuwzględniona			*1

*1

Ustalenie w projekcie studium zabudowy MP o powierzchni ok. 0,60 ha tj. 20% terenu działki 4/2 obręb Modrzewie, a nie w całości jak wnioskował zgłaszający, wynika z następujących czynników:

- uwzględnienie wymogów ustawy o pizp, w zakresie ładunku przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, a także zapewnienia wymogu ochrony walorów krajobrazowych;
- dostosowanie nowych terenów do bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę w granicach całej gminy Wleń;
- położenie w granicach terenów chronionych, obszaru Natura 2000 i PKDB, na terenie których obowiązują nakazy, zakazy oraz zadania ochronne wynikające z planów ochrony;
- uwzględnienie wytycznych planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, w którym gmina Wleń została zaliczona do strefy różnicowanych ograniczeń dla rozwoju osadnictwa, wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Z ww. dokumentów wynika, że przy sporządzaniu dokumentów planistycznych należy dążyć do ograniczenia nowej zabudowy w terenach otwartych rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a budowa nowych obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych powinna odbywać się przede wszystkim w obrębie istniejących ciągów zabudowy.

Odnosząc się do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, to zgodnie z jego ustaleniami nieruchomości, działka 4/2 posiada przeznaczenie: ZL1 – dolesienia. Stosownie do ustawy o pizp właściciel nieruchomości ma prawo do zagospodarowania działki zgodnie z docelowym ustalonym w planie przeznaczeniem. Oznacza to, że na działce nr 4/2 można zmienić sposób użytkowania z rolniczego na leśny. Na terenie lasów dopuszczalne są jedynie parkingi i urządzenia turystyczne, co wynika z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, tj. art. 3 pkt 2 ustawy o lasach z dnia 28.09.1991 r. (tj. Dz.U.2017.788). W planie dla terenu lasów i dolesień nie ustalono zakazu zabudowy, gdyż wynika to z przepisów odrębnych, tj. art. 3 pkt 2 ustawy o lasach z dnia 28.09.1991 r. (tj. Dz.U.2017.788). W planie dla terenu lasów i dolesień nie ustalono zakazu zabudowy, gdyż więc znajdować odniesienie w formie graficznej na rysunku planu. Ponadto na terenach lasów lokalizacja zabudowy nie związana z gospodarką leśną. Każda inna zabudowa musi zajmowaną powierzchnię musi uzyskać zgodę na wyłączenie gruntów leśnych z użytkowania leśnego. Oznaczenie w planie RL1 – dolesienia docelowo stanowić powinny przestrzeń leśną w związku z powyższym będą miały tu zastosowanie przepisy odrębne tak jak dla lasów. Z powyższego wynika, że wskazywana przez zgłaszającego dopuszczalność zabudowy na terenie całej nieruchomości nie ma tu zastosowania, a przywołane orzeczenia sądowe dotyczą innych terenów nieleśnych.

Właściciel nieruchomości ma również prawo do wykorzystania w sposób dotychczasowy terenów, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Dla nieruchomości nr 4/2, obecne użytkowanie to pastwiska klasy IV i V.

Odnosnie strefy ekotonowej, to zapisy dotyczące zakazu zabudowy kubaturowej w pasach szerokości 20 – 30 m od linii istniejących lasów – dla uzyskania odpowiedniego zagospodarowania strefy ekotonowej, odnoszą się do terenów, dla których plan zmienia przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej. Nie odnoszą się one m.in. do terenów rolniczych R, na których plan zakazuje lokalizację zabudowy kubaturowej oraz terenów lasów RL i RL1, które zgodnie z ustaleniami planu zmieniają przeznaczenie na przestrzeń leśną.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Szymański
Sekretarz Miasta i Gminy Wleń