

Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Wleń w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych
wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 08.12.2021 r. do 31.12.2021 r. z możliwością składania uwag do 17.01.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Stanowisko Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi z dnia 31.01.2022 r.		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wleń załącznik nr 13 do uchwały		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.12.2021 r.	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział Jelenia Góra	Zwracają uwagę na położenie terenów objętych planem w granicach Parku krajobrazowego Doliny Bobru, w tym terenów o znacznym nachyleniu (Łupki 3, Modrzewie 3), terenów cennych przyrodniczo (Radomice 2, Łupki 2), terenów z siedliskami przyrodniczymi (Łupki 2, Łupki 3) i terenów z okazami flory (Modrzewie 4). Wnoszą o zweryfikowanie planowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na obszarze Parku odnośnie dużej presji inwestycyjnej na terenach użytkowanych rolniczo.	Tereny objęte zmianą planu	MN, MNU		uwaga nieuwzględniona			
2.	14.01.2022 r.	Pan	Pkt I dot. procedury, Pkt II dot. działki gruntu nr 4/2, obręb Modrzewie, Pkt III dot. załącznika nr 6.4, Pkt. IV dot. całego obszaru objętego planem, Pkt. V dot. niektórych innych załączników graficznych.	dz. nr 4/2, obręb Modrzewie, obszar objęty planem	MN; MNU, RM; Z, P,U; KD	uwaga uwzględniona jak w uzasadnieniu Lp. 2	uwaga nieuwzględniona jak w uzasadnieniu Lp. 2			

Uzasadnienie do pkt. Lp. 1:

Przy opracowaniu projektu planu wzięto pod uwagę położenie gminy Wleń w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru oraz obszarów Natura 2000, w tym: obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Brano pod uwagę następujące uwarunkowania i wytyczne przy sporządzaniu projektu planu:

- Gmina Wleń prawie w całości położona jest w granicach terenów chronionych – aktywizacja nowych terenów następuje zgodnie z przeznaczeniem tych terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń.
- Ze względu na występowanie terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo zróżnicowano ustalenia planu w dostosowaniu do wymagań poszczególnych terenów:
 - zróżnicowano wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,15 i intensywności zabudowy od 0,10 do 0,30;
 - przyjęto wysoki wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej od 50% do 75%;
 - ustalono linię zabudowy od 5,0 m do 50,0 m z uwzględnieniem granicy lasu, cieków wodnych oraz ukształtowania terenu;
 - grunty rolne chronione klasy III pozostawiono w rolniczym użytkowaniu.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Szymański
Z-ca Burmistrza Miasta i Gminy Wleń

- Projekt planu uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Uzasadnienie do pkt Lp. 2:

Pkt I dot. procedury.

W obwieszczeniu Burmistrza Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 listopada 2021 r. zawiadomiono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu na podstawie art. 18 ust. 1. Treść obwieszczenia spełnia również wymogi art. 8c, ustalonego na podstawie art. 17 pkt.9. W obwieszczeniu wskazano, że uwagi można składać na piśmie, co oznacza, że można pisemnie złożyć uwagę w różnych formach: papierowej, elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Niemniej należy uznać, że jest również zasadne przywołanie w obwieszczeniu art. 8c ustawy.

Pkt II dot. działki gruntu nr 4/2, obręb Modrzewie. Pkt III dot. załącznika nr 6.4.

1. Zwraca uwagę na rozbieżność zapisów dla terenów MN na załączniku nr 6.4, na którym w legendzie dodatkowo wprowadzono zapis dotyczący terenów zabudowy usługowej. **Uwagę uwzględniono** na załączniku graficznym 6.4.

2. Wnosi o zmianę przeznaczenia z MN na MNU.

W piśmie - wniosku z dnia 22 grudnia 2017 r. (data wpływu: 27 grudnia 2017 r.) Pan (...) wnosił o dopuszczenie 5 budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych. Ustalono przeznaczenie terenu pod MN z dopuszczeniem usług zgodnie z wnioskiem. **Uwagę uwzględniono** w zakresie dopuszczenia lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących na terenie MN.

Wnosi również o dopuszczenie działalności agroturystyki. Ze względu na brak możliwości łączenia funkcji MN i RM na jednym terenie ustalono w planie funkcję MN. Agroturystyka może być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi. **Nie uwzględniono uwagi.**

3. Wnosi o usunięcie linii zabudowy od strony lasu (na załączniku graficznym), przy jednoczesnym wprowadzeniu zapisu w tekście o ustaleniu linii zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Przywołuje przy tym przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa pożarowego i inne oraz wyroki sądowe). Zwraca uwagę na brak wrysowanej linii zabudowy na załączniku graficznym nr 6.3. **Uwagę uwzględniono** na załączniku graficznym nr 6.3.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej usunięcia linii zabudowy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje obowiązek wyznaczenia linii zabudowy od strony drogi publicznej, natomiast w zależności od konkretnych uwarunkowań i cech zabudowy na działkach sąsiednich można wyznaczyć linię zabudowy, która może mieć charakter linii nieprzekraczalnej albo linii obowiązującej. Oznacza to, że organ może (obok wyznaczenia linii zabudowy od strony drogi publicznej), w zależności od wyników analizy urbanistyczno-architektonicznej wyznaczyć linię zabudowy. I tak w uzasadnionych przypadkach w projekcie planu wyznaczono linię zabudowy do granicy lasu, od cieków wodnych, cennych zespołów przyrodniczych. Potwierdzeniem takiego stanowiska jest wyrok NSA z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie o sygn. II OSK 2931/14, w którym stwierdza, że ustalenie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, powinno wynikać z analizy urbanistyczno-architektonicznej sporządzanej w toku postępowania zmierzającego do ustalenia warunków zabudowy. Linia zabudowy powinna być zależna od formy architektonicznej całego zamierzenia i wkomponowania tego w istniejące otoczenie z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i właściwym ekonomicznym wykorzystaniem terenu.

4. Wnosi o podwyższenie wskaźników kształtowania zabudowy, albo wyłączenie z bilansu budynków gospodarczych, altan i oranżerii (dotyczy terenów: 24.MN, 25.MN i 26.MN).

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy wynikają z analizy uwarunkowań przyrodniczych i ukształtowania terenu. Zostały one dostosowane do wyników analiz przeprowadzonych w prognozie oddziaływania na środowisko. Nie ma możliwości wyłączenia z bilansu budynków gospodarczych, altan i oranżerii, ponieważ jako obiekty budowlane stanowią część zajmowanej powierzchni zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany wskaźników kształtowania zabudowy oraz wyłączenia z bilansu budynków gospodarczych, altan i oranżerii.

5. Wnosi o wyznaczenie szpaleru drzew (dotyczy terenu 24.MN), proponuje wyznaczenie szpaleru drzew w dwóch wariantach. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w granicach każdej działki budowlanej istnieje możliwość wprowadzenia zieleni urządzonej, bez konieczności wyznaczenia jej na rysunku planu. **Nie uwzględniono uwagi dotyczącej wyznaczenia szpaleru drzew.**
6. Wnosi o zweryfikowanie prawidłowości braku trójkątów widoczności (dotyczy drogi 9.KDW). **Uwzględniono uwagę** dotyczącą trójkątów widoczności.
7. Wnosi o zweryfikowanie prawidłowości drogi publicznej klasy dojazdowej z odcinkami o szerokości mniejszej, niż wymagana jest minimalna wymaganym rozporządzeniem (dotyczy drogi 3.KDD). Wnosi również o wyznaczenie co najmniej jednostronnego szpaleru drzew na odcinku od strony terenu 2.ZN. W projekcie planu wyznaczono drogę 3.KDD w liniach rozgraniczających według granic ewidencji gruntu. Lokalizacja dodatkowych elementów, które mogą wystąpić w pasie drogowym wynika z przepisów odrębnych. **Nie uwzględniono zmiany szerokości drogi gminnej oraz wprowadzenia szpaleru drzew.**
8. Dotyczy terenu o symbolu 2.ZN.
- wnosi o zweryfikowanie prawidłowości odstąpienia od zastosowania linii zabudowy od strony terenu 3.KDD (dotyczy terenu 2.ZN). **Uwagę uwzględniono** na załączniku graficznym 6.4.
 - wnosi o zweryfikowanie prawidłowości nie objęcia ochroną istniejącego drzewostanu. Teren ten wyłączono spod zabudowy i wprowadzono tereny zieleni w celu ochrony tego terenu. **Uwagi nie uwzględniono.**
 - wnosi o określenie charakteru zieleni, tj. urządzona, czy naturalna. **Uwagę uwzględniono** – dodano słowo naturalnej, zgodnie z ustaleniami nowego Rozporządzenie z 17 grudnia 2021 r.
 - zwraca uwagę na możliwość wycięcia zieleni na terenie 24.MN. Na każdym terenie MN wyznaczono tereny powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50%. **Uwagi nie uwzględniono.**

Pkt. IV dot. całego obszaru objętego planem.

1. Uzupełniające przeznaczenie terenu – uszczegółowiono definicję. **Uwagę uwzględniono.**
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – definicja pozostaje bez zmian. **Uwagę nie uwzględniono.**
3. Usługi – definicja pozostaje bez zmian. **Uwagę nie uwzględniono.**
4. Dach dwuspadowy – definicja pozostaje bez zmian. **Uwagę nie uwzględniono.**
5. Elewacja eksponowana – definicji nie ujęto w słowniczku. **Uwagę nie uwzględniono.**
6. Pomnik przyrody ożywionej istniejący – dopisano rozporządzenie, w sprawie ustanowienia pomników przyrody, obiekty ustalone na podstawie przepisów odrębnych są zaliczane do oznaczeń informacyjnych. **Uwagę uwzględniono w części.**
7. Obiekty przyrody ożywionej wskazane do ochrony – przeniesiono do zbioru oznaczeń obowiązujących. **Uwagę uwzględniono.**
8. Granice strefy ochrony sanitarnej – granice stref od cmentarza wynikają z przepisów odrębnych. **Uwagę nie uwzględniono.**
9. Wnosi o:
 - nie ma terenu MN, U jest MNU – **uwagę uwzględniono**, usunięto przecinek;
 - dopisanie na terenach zabudowy (...) przeznaczenia dopuszczalnego przy sumie powierzchni większej niż 25m² na każde 500m² działki budowlanej, niekubaturowych obiektów (...) – **nie uwzględniono**, ustalono wskaźnik zabudowy zgodnie z ustawą;
 - sformułowanie zieleni nieurządzonej i tereny zieleni – **uwagę uwzględniono**, zmieniono na tereny zieleni naturalnej;
 - dodanie ustalenia dotyczącego potencjalnych miejsc spotkań dla lokalnej społeczności – **uwagę nie uwzględniono.**
10. Wnosi o wykluczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej – **uwagę nie uwzględniono.**
11. Wnosi o dodanie zapisu o lokalizacji budynków w odległości minimum 8,0 m od siebie – **uwagę nie uwzględniono.**

12. Dodanie zapisu: np. co najmniej 50% budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej musi być jednorodna i spełniać wymogi, jakie ustalono dla zabudowy bliźniaczej – **uwagi nie uwzględniono.**
13. Zweryfikowanie zapisów dotyczących audytu krajobrazowego – **uwagę nie uwzględniono.**
14. Dotyczy dopuszczenia stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich – zapis uzgodniony z DWKZ – **uwagi nie uwzględniono.**
15. Dotyczy obowiązku dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu. Tereny MN zakwalifikowano podobnie jak MNU, ponieważ na terenach MN dopuszcza się usługi, dla terenu MW ustalono poziom hałasu – **uwagę nie uwzględniono.**
16. Wnosi o zmianę i rozszerzenie zapisów par. 10 – zapisy tego paragrafu dotyczą wyłącznie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – **uwagę nie uwzględniono.**
17. Dodanie ustaleń z zakresu obsługi komunikacji (dotyczy ograniczeń) – **uwagę nie uwzględniono.**
18. Uszczegółowienie zapisu dotyczącego możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek – **uwagę nie uwzględniono.**
19. Dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich stref ochronnych, uszczegółowiono zapisy dotyczące stref ochronnych – **uwagę uwzględniono**, zakwalifikowanie do oznaczeń informacyjnych wynika z przepisów odrębnych – **uwagę nie uwzględniono.**
20. Uszczegółowienie zapisu o dopuszczeniu urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy nie przekraczającej 100 kW – **uwagę nie uwzględniono.**
21. Wnosi o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz zakazanie zabudowy bliźniaczej na terenach MN – **uwagę nie uwzględniono.**
22. Wnosi o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz zakazanie zabudowy bliźniaczej na terenach MNU – **uwagę nie uwzględniono.**
23. Wnosi na terenach P,U odseparowanie terenów zabudowy mieszkaniowej od produkcyjnej i zmianę oznaczenia – **uwagę nie uwzględniono.**
24. Wnosi o ustalenie minimalnej powierzchni działki na terenach RM - minimalna powierzchnia działki dla terenów RM wynika z przepisów odrębnych – **uwagę nie uwzględniono.**
25. Wnosi o zapisy na terenach MN i MNU:
 - ustalenie konieczności sytuowanie zieleni wysokiej na poziomie min. 10% działki budowlanej (...) – uwagi nie uwzględniono,
 - dodanie zapisów dotyczących uzyskania spójnej kompozycji przestrzennej – **uwagę nie uwzględniono.**

Pkt. V dot. niektórych innych załączników graficznych.

1. Rozgraniczenie terenów liniami rozgraniczającymi w przypadku, gdy jest to jeden teren - nie ustalono takiej sytuacji – **uwagę nie uwzględniono.**
2. Na załączniku nr 8.1 (Pilchowice) na wyrysie ze studium przesunięto granicę terenu objętego planem – **uwagę uwzględniono.**
3. Na załączniku nr 12.1 dopuszczenie MN w południowej części terenu jest niezgodne ze studium, studium dopuszcza taką sytuację – **uwagę nie uwzględniono.**

Z up. BURMISTRZA


Piotr Szymański
Z-ca Burmistrza Miasta i Gminy Wleń