

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 08.12.2021r. do 31.12.2021r. z możliwością składania uwag do 17.01.2022r.

1. Wnoszący uwagę:

Uwaga z dnia 28.12.2021 r., dotyczy: terenów objętych planem.

Treść uwagi:

Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział Jelenia Góra zwraca 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).

Wnosi o zweryfikowanie planowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na obszarze Parku odnośnie dużej presji inwestycyjnej na terenach użytkowanych rolniczo.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

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

2. Wnoszący uwagę:

Uwaga z dnia 14.01.2022 r., dotyczy: Dz. nr 4/2, obręb Modrzewie; cały obszar objęty planem.

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.

Uwagi dotyczące ww. punktów nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

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

1. 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.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany symbolu z MN na MNU.

Wnosi również o dopuszczenie działalności agroturystyki. Agroturystyka jako działalność gospodarcza będzie mogła być realizowana w ramach usług na terenach MN. Ze względu na brak możliwości łączenia funkcji MN i RM na jednym terenie ustalono w planie funkcję MN.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej dopuszczenia agroturystyki w ramach gospodarstwa rolnego.

2. 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).

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.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej usunięcia linii zabudowy.

3. 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.

4. 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.

5. 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 uwagi dotyczącej zmiany szerokości drogi gminnej oraz wprowadzenia szpaleru drzew.

6. Dotyczy terenu o symbolu 2.ZN:

- wnosi o zweryfikowanie prawidłowości nie objęcia ochroną istniejącego drzewostanu. Teren ten wyłączono spod zabudowy i wprowadzono tereny zieleni w celu ochrony tego terenu.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej istniejącego drzewostanu.

- zwraca uwagę na możliwość wycięcia zieleni na terenie 24.MN. Na każdym terenie MN wyznaczono tereny powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50%.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej możliwości wycięcia zieleni.

Pkt. IV dot. całego obszaru objętego planem.

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – definicja pozostaje bez zmian.

Uwagi nie uwzględniono.

2. Usługi – definicja pozostaje bez zmian. **Uwagi nie uwzględniono.**

3. Dach dwuspadowy – definicja pozostaje bez zmian. **Uwagi nie uwzględniono.**

4. Elewacja eksponowana – definicji nie ujęto w słowniczku. **Uwagi nie uwzględniono.**

5. Pomnik przyrody ożywionej istniejący - obiekty ustalone na podstawie przepisów odrębnych są zaliczane do oznaczeń informacyjnych. **Uwagi nie uwzględniono.**

6. Granice strefy ochrony sanitarnej – granice stref od cmentarza wynikają z przepisów odrębnych. **Uwagi nie uwzględniono.**

7. Wnosi o:

- dopisanie na terenach zabudowy (...) przeznaczenia dopuszczalnego przy sumie powierzchni większej niż 25m² na każde 500m² działki budowlanej, niekubaturowych obiektów (...) – ustalono wskaźnik zabudowy zgodnie z ustawą - **uwagi nie uwzględniono;**

- dodanie ustalenia dotyczącego potencjalnych miejsc spotkań dla lokalnej społeczności – **uwagi nie uwzględniono.**

8. Wnosi o wykluczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej – **uwagi nie uwzględniono.**

9. Wnosi o dodanie zapisu o lokalizacji budynków w odległości minimum 8,0 m od siebie – **uwagi nie uwzględniono.**

10. 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.**

11. Zweryfikowanie zapisów dotyczących audytu krajobrazowego – **uwagi nie uwzględniono.**

12. Dotyczy dopuszczenia stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich – zapis uzgodniony z DWKZ – **uwagi nie uwzględniono.**

13. 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 – **uwagi nie uwzględniono.**
14. Wnosi o zmianę i rozszerzenie zapisów par. 10 – zapisy tego paragrafu dotyczą wyłącznie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – **uwagi nie uwzględniono.**
15. Dodanie ustaleń z zakresu obsługi komunikacji (dotyczy ograniczeń) – **uwagi nie uwzględniono.**
16. Uszczegółowienie zapisu dotyczącego możliwości wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek – **uwagi nie uwzględniono.**
17. Dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich stref ochronnych - zakwalifikowanie do oznaczeń informacyjnych wynika z przepisów odrębnych – **uwagi nie uwzględniono.**
18. Uszczegółowienie zapisu o dopuszczeniu urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy nie przekraczającej 100 kW – **uwagi nie uwzględniono.**
19. Wnosi o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz zakazanie zabudowy bliźniaczej na terenach MN – **uwagi nie uwzględniono.**
20. Wnosi o zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz zakazanie zabudowy bliźniaczej na terenach MNU – **uwagi nie uwzględniono.**
21. Wnosi na terenach P,U odseparowanie terenów zabudowy mieszkaniowej od produkcyjnej i zmianę oznaczenia – **uwagi nie uwzględniono.**
22. Wnosi o ustalenie minimalnej powierzchni działki na terenach RM - minimalna powierzchnia działki dla terenów RM wynika z przepisów odrębnych – **uwagi nie uwzględniono.**
23. 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 – **uwagi 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 – **uwagi nie uwzględniono.**
2. Na załączniku nr 12.1 dopuszczenie MN w południowej części terenu jest niezgodne ze studium, studium dopuszcza taką sytuację – **uwagi nie uwzględniono.**

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2022 r. do 15.03.2022 r. z możliwością składania uwag do 29.03.2022 r.

1. Wnoszący uwagę:

Uwaga z dnia 29.03.2022r., dotyczy: Dz. nr 4/2, obręb Modrzewie, (teren o symbolu 26.MN); cały obszar objęty planem.

I. Dotyczy dz. nr 4/2, obręb Modrzewie.

1. Podtrzymuje uwagi złożone podczas I wyłożenia.

1.1. Zmiana przeznaczenia z MN na MNU.

1.2. Usunięcie linii zabudowy od lasu.

1.3. Podwyższenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

2. Przywrócenie z pierwszego wyłożenia wskaźnika o wysokości 40% dla usług dobudowanych.

II. Cały obszar objęty planem.

1. Zmiana definicji „usługi”.

2. Zmiana definicji „dachu dwuspadowego”.

3. Dodanie określenia „elewacja eksponowana”.

4. Zakazanie zabudowy w układzie szeregowym.

5. Wskazanie odległości między budynkami min. 8,0 m.

6. Zaliczenie terenów MN i MNU do właściwych norm hałasu.

7. Brak terenów MW.

8. Podwyższenie do 20 m minimalnej szerokości frontu działki budowlanej.

Uwagi dotyczące ww. punktów nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Pkt I. Dotyczy dz. nr 4/2, obręb Modrzewie.

1.1. Zmiana przeznaczenia z MN na MNU.

Ponownie wyjaśniam, że we 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. Po uwzględnieniu złożonej uwagi i dopuszczeniu lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących na terenie MN wnioskodawca będzie mógł realizować zabudowę jednorodzinną w granicach całej działki oraz zabudowę usługową (na 50% terenu działki).

Nie uwzględniono uwagi.

1.2. Usunięcie linii zabudowy od lasu.

Wyznaczenie linii zabudowy m.in. od lasu, jest właściwym zamierzeniem planistycznym z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Dla każdego terenu objętego planem ustalono indywidualnie, zgodnie z wytycznymi prognozy oddziaływania na środowisko, linię zabudowy od 5,0 m do 50,0 m z uwzględnieniem granicy lasu, cieków wodnych oraz ukształtowania terenu.

Nie uwzględniono uwagi.

1.3. Podwyższenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy.

Ponownie wyjaśniam, że 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. Opis działki nr 4/2, obręb Modrzewie został zamieszczony w prognozie oddziaływania na środowisko (opis Modrzewie 4). Na podstawie uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych: m.in.: położenie w granicach obszarów chronionych Natura 2000 i Paku Krajobrazowym Doliny Bobru, występowanie w granicach działki naturalnego siedliska górskiej łąki mietlicowej o kodzie 6520, występujące spadki terenu ok. 15%, położenie w terenie cennym krajobrazowo, otwartym na dalekie wglądy, ustalono odpowiednie wskaźniki zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi.

2. Przywrócenie z pierwszego wyłożenia wskaźnika o wysokości 40% dla usług dobudowanych.

Zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane przez „budynek mieszkalny jednorodzinny”, należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Z przepisu tego wynika, że wielkość lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym jest limitowana i może ona wynosić maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Nie uwzględniono uwagi.

Pkt II. Dotyczy całego obszaru objętego planem.

1. Zmiana definicji „usługi”.

Nie uwzględniono uwagi.

2. Zmiana definicji „dachu dwuspadowego”.

Nie uwzględniono uwagi.

3. Dodanie określenia „elewacja eksponowana”.

Nie uwzględniono uwagi.

Wprowadzony do ustaleń planu słowniczek zawiera definicje wypracowane podczas posiedzeń Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej i stanowią zapisy autorskie.

Dla zabudowy na terenach MN i MNU nie ma potrzeby wprowadzania definicji elewacji eksponowanej, ponieważ wymagania w zakresie wystroju architektonicznego ustalone w projekcie planu są wystarczające.

4. Zakazanie zabudowy w układzie szeregowym.

W projekcie planu ustalono lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, nie ustalono zabudowy szeregowej.

Nie uwzględniono uwagi.

5. Wskazanie odległości między budynkami min. 8,0 m.

Lokalizacja budynków na działce budowlanej wraz z zachowaniem odległości między nimi wynika z przepisów odrębnych i nie leży w kompetencji prawa miejscowego.

Nie uwzględniono uwagi.

6. Zaliczenie terenów MN i MNU do właściwych norm hałasu.

Dla terenów MN i MNU – ustalono normy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ze względu na przeznaczenie terenu dopuszczające zabudowę zarówno jednorodziną jak i usługową.

Nie uwzględniono uwagi.

7. Brak terenów MW.

W projekcie planu nie wyznaczono terenów MW, natomiast zabudowę wielorodzinną ustalono jako funkcję dopuszczalną.

Nie uwzględniono uwagi.

8. Podwyższenie do 20 m minimalnej szerokości frontu działki budowlanej.

Ustalenie minimalnej szerokości działki: 10,0 m dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Zapis ten nie ma zastosowania przy samym podziale nieruchomości, przy którym jedynym wyznacznikiem do podziału jest minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej.