

Projekt

z dnia 23 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/48/2024
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁACZOWIE**

z dnia 17 października 2024 r.

**w sprawie opinii projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego w zakresie terenu dotyczącego
Gminy Białaczów**

Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 89 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Białaczowie opiniuje pozytywnie z uwagami projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego

§ 2. Opinia do projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego wyrażona jest w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białaczowa

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Świtkowski

Opinia o projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego

W projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego w dziale dotyczącym rekomendacji i wniosków w odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego) zawarto szereg wytycznych odnośnie kształtowania przestrzeni, m.in. ograniczenie zabudowy tylko do terenów zabudowy uzupełniającej, zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi, określono formy dachów i budynków oraz materiałów wykończeniowych i ogrodzeń posesji, wprowadzono ograniczenie lokalizacji urządzeń technicznych, w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

Przedstawione rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu będą dla Gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwiają realizację planowanych projektów i inwestycji.

Wskazane w projekcie Audytu Krajobrazowego wytyczne w zakresie dotyczącym kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 upzp w swej nazwie wskazują na rekomendacje, a często bywają zakazem, nakazem oraz ścisłym ograniczeniem korzystania z posiadanej nieruchomości. Rzadko bywają propozycją bądź sugestią lecz obowiązkiem ograniczającym rozwój gminy. Zapisy uwzględnione w projekcie audytu krajobrazowego Województwa Łódzkiego są regulowane przez odrębne przepisy prawa obowiązującego, a proponowane zapisy są daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.

W części C – rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla krajobrazu priorytetowego Białaczów – założenie pałacowe – folwarczne kod jednostki krajobrazowej: 10-342.12-52 – Wielkoobszarowe zespoły pałacowo parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury punkt 2 Poziom lokalny (gminny) wnosimy następujące uwagi:

Pkt 1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasadach ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Usunięcie z rekomendacji zapisu” Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej – zapisy takie mogą ingerować w politykę przestrzenną gminy. Można je zastąpić zaleceniem wkomponowania nowych obiektów i budowli w krajobraz.

Usunąć zapis dotyczący ograniczenia wielkopowierzchniowych upraw monokulturowych roślin wysokich przesłaniających widoki i wpływających na pogorszenie atrakcyjności widoku (np. kukurydza i wierzba energetyczna) – zapisy takie w znacznej mierze ograniczą rozwój największego gospodarstwa rolnego, które od wielu lat funkcjonuje na terenie naszej Gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż Gmina Białaczów jest gminą typowo rolniczą zapisy takie mogą prowadzić do rezygnacji z działalności rolniczej i pozostawienie ziemi odłogiem.

W zapisie „Poprawa estetyki przestrzeni, odpowiednio poprzez uporządkowanie, usunięcie, przesłonięcie z zastosowaniem zieleni lub odpowiednie opracowanie elewacji zewnętrznych (materiał, kolor), w odniesieniu do obszarów i obiektów negatywnie wpływających na odbiór wizualny krajobrazu (m. in. budynki, elementy małej architektury, zwłaszcza ogrodzenia, tablice informacyjne i reklamowe)” dodać, iż zapisy te obowiązują w strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Białaczów.

Pkt 4. Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy

Istniejący zapis: „Sytuowanie nowej zabudowy uzupełniającej w nawiązaniu do cech charakterystycznych dla sposobu rozplanowania odpowiednio do funkcji, na zasadach zapewniających zachowanie wartości

historycznych elementów struktury” proponujemy zastąpić: „Sytuowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych dla sposobu rozplanowania odpowiednio do funkcji, na zasadach zapewniających zachowanie wartości historycznych elementów struktury”

Proponowany zapis nie ograniczy zabudowy na terenach jeszcze niezurbanizowanych zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Białaczów.

Pkt. 5. Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy.

Istniejący zapis: „Sposób ukształtowania bryły powinien nawiązywać do cech charakterystycznych zabudowy historycznej, z uwzględnieniem specyfiki wynikającej z funkcji obiektu, zwłaszcza w zakresie:

- rozplanowania,
- proporcji,
- ilości kondygnacji,
- kształtu dachu,
- maksymalnej wysokości.

Zapis ten powinien odnosić się do stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, zagospodarowania i użytkowania terenu w całym obszarze priorytetowym będą dla gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwią realizację planowanych projektów i inwestycji, a także ograniczą mieszkańcom sposób zabudowy.

Zapis: „Niewprowadzanie obiektów nie związanych z funkcją wiodącą, mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę.”

Zastąpić zapisem: Niewprowadzanie obiektów nie związanych z funkcją wiodącą, mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę w strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w strefie ochrony ekspozycji (strefę ochrony ekspozycji również wyznacza plan miejscowy).

Pkt. 6. Zasady stosowania i ekspozowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy

Zapis: „Dla nowej zabudowy zaleca się stosowanie rozwiązań z użyciem komponentów o neutralnej i oszczędnej formie” proponujemy zastąpić zapisem: Dla nowej zabudowy zaleca się stosowanie rozwiązań z użyciem komponentów o neutralnej i oszczędnej formie w strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pkt. 7. Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych

W zapisie: „Stosowanie materiałów nawiązujących do charakterystycznego sposobu opracowania elewacji i dachów w budynkach sąsiadujących, odpowiednio do sposobu charakterystycznego w obrębie poszczególnych struktur”, proponujemy ograniczyć się do obszaru objętego strefami konserwatorskimi, które wyznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, zagospodarowania i użytkowania terenu w całym obszarze priorytetowym będą dla gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwią realizację planowanych projektów i inwestycji, a także ograniczą mieszkańcom sposób zabudowy.

Pkt. 8. Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy

W zapisie: „Dostosowane do cech historycznej zabudowy” proponujemy ograniczyć się do obszaru objętego ścisłymi strefami konserwatorskimi które wyznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, zagospodarowania i użytkowania terenu w całym obszarze priorytetowym będą dla gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwią realizację planowanych projektów i inwestycji, a także ograniczą mieszkańcom sposób zabudowy.

Pkt. 9. Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy.

W zapisie: „Dostosowane do cech historycznej zabudowy” proponujemy ograniczyć się do obszaru objętego ścisłymi strefami konserwatorskimi które wyznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, zagospodarowania i użytkowania terenu w całym obszarze priorytetowym będą dla gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwią realizację planowanych projektów i inwestycji, a także ograniczą mieszkańcom sposób zabudowy.

Zapis: „Lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych” proponujemy jego usunięcie w związku z tym, że w znacznym stopniu ogranicza on mieszkańcom możliwości korzystania z energii odnawialnej. W obszarze priorytetowym występują nieruchomości o bardzo niewielkiej powierzchni dlatego też posadowienie instalacji na gruncie jest niemożliwe i dachy budynków są dla nich jedyną możliwością skorzystania z energii odnawialnej.

Pkt. 12. Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby

Zapis: „Wyklucza się lokalizację” – jest sprzeczny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan dopuszcza lokalizację obiektów usługowych związanych z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców oraz obiektów przemysłowych w obszarze objętym krajobrazem priorytetowym.

Pkt. 13. Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

Wszystkie zapisy w tym punkcie powinny dotyczyć strefy ochrony ekspozycji wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zapisów dla całego obszaru w chwili zmiany planu miejscowego spowoduje znaczne ograniczenie w rozwoju gospodarczym. Zaznaczyć należy, iż cały obszar w kierunku południowego – zachodu od sylwety pałacu przeznaczony jest w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną i usługi.

W karcie wskazanego wyżej krajobrazu priorytetowego wyznaczono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów (na poziomie lokalnym, jak i regionalnym). Na poziomie lokalnym wskazano w Audycie wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania, określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytyczne odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Ponadto Audyt określa rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Niektóre z wytycznych i rekomendacji prezentują dość duży poziom szczegółowości i w znaczący sposób determinują np. działania inwestycyjne gminy czy władztwo planistyczne. Wskazany krajobraz priorytetowy obejmuje obszar całego miasta Białaczów, który objęty jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. W przypadku konieczności zmiany już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczna będzie weryfikacja ich ustaleń pod kątem wyników Audytu krajobrazowego. Może doprowadzić to do sytuacji, w której zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zawierająca ograniczenia wprowadzone Audytem krajobrazowym), będzie niekorzystna dla właścicieli nieruchomości i skutkować będzie ryzykiem wypłaty odszkodowań ze strony gminy np. z tytułu spadku wartości nieruchomości, ale również skargami do wojewódzkich sądów administracyjnych na ograniczenia wskazane w planach miejscowych. Zdaniem Rady Miejskiej w Białaczowie wytyczne i rekomendacje powinny cechować się mniejszym poziomem szczegółowości i w niektórych obszarach powinny zostać wyeliminowane wskazane w projekcie Audytu zakazy, a ich ewentualne ustanowienie powinno zostać pozostawione Gminie Białaczów w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego.

Mając na uwadze powyższe, obecne zapisy przedmiotowego projektu Audytu skutkują jego zaopiniowaniem z uwagami przez Radę Miejską w Białaczowie.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 38b ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 01. 10. 2024 Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w imieniu Zarządu Województwa Łódzkiego przekazało do zaopiniowania projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego.

Audyt Krajobrazowy jest aktem kierownictwa wewnętrznego i sporządza się go nie rzadziej niż raz na 20 lat. Identyfikuje on krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

Mając na uwadze planowanie przestrzenne i przyszłe uwarunkowania rozwoju gminy Białaczów największe znaczenie dotyczące projektu audytu mają zapisy: Krajobrazu priorytetowego Białaczów – Założenie Pałacowe – Folwarczne kod jednostki krajobrazowej 10-342.12.52, wielkoobszarowe zespoły pałacowo - parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury.

Zapisy projektu audyt w części dotyczącej Gminy Białaczów wyraźnie wskazują, że utworzenie krajobrazu priorytetowego zahamuje rozwój miejscowości Białaczów, w której znajduje się siedziba Urzędu Miejskiego oraz większość firm i instytucji zapewniających miejsca pracy. Z uwagi na skoncentrowanie tych najistotniejszych w Gminie miejsc właśnie w Białaczowie pełni on szereg istotnych funkcji: mieszkalnictwo (jednorodzinne, wielorodzinne, zagrodowe), funkcja usługowa – usługi publiczne (administracyjne, oświatowe, kultury, sakralne, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego, zdrowia), komercyjne (handel, gastronomia) oraz produkcyjne (gospodarstwo rolnicze, piekarnia, zakład ceramiczny).

Zaznaczyć należy, że obszar krajobrazu priorytetowego obejmuje całe miasto Białaczów a ustalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego będą miały znaczenie dla przyszłych inwestycji gminnych w zakresie, m.in. infrastruktury technicznej, społecznej, kulturalnej, sportowej i turystycznej, ale także wpłyną na ograniczenia w zabudowie i w znacznej mierze w rozwoju usług poszczególnych terenów wskazanych w audycie krajobrazowym województwa, jakie są uwzględniane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W przedstawionym projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego rekomendacje i wnioski nie uwzględniają w pełni ustaleń obowiązującego na terenie Miasta Białaczowa planu zagospodarowania przestrzennego a w wielu aspektach są z nim sprzeczne w szczególności w zakresie wyznaczonych w nim stref planistycznych które były opracowane z uwzględnieniem szeregu wytycznych konserwatorskich.

Z uwagi na istotny wpływ zaproponowanych w przedłożonym projekcie Audytu Krajobrazowego rekomendacji i wniosków na uwarunkowania gospodarcze i funkcjonalno przestrzenne miasta Białaczowa, do przedłożonego projektu Audytu Krajobrazowego zgłasza się uwagi i wnioski zamieszczone w załączniku do niniejszej uchwały.