

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XX/102/11 Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 29 grudnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru wsi Bobrów w Gminie Mysłakowice**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami), Rada Gminy Mysłakowice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesionych przez:

1. **Wnoszący uwagę:** Alicja Błocka, ul. Oboźna 66/1, 52-244 Wrocław (do wiadomości Anna Błocka – Kaleta); dotyczy działki nr 51/14; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Alicja Błocka jako współwłaścicielka działki nr 51/14 wniosła następujące uwagi do projektu planu:

- działka nr 51/14 będąca własnością Pani Alicji Błockiej i jej siostry w studium posiada przeznaczenie na cele budowlane; Pani Alicja Błotna podkreśla, że nie została poinformowana przez Urząd Gminy o braku dostępu działki do drogi publicznej; zdaniem Pani Alicji Błockiej, informację tę gmina uzyskała od niej i nic nie zrobiła w sprawie powiadomienia jej o przystąpieniu do opracowania planu;
- zdaniem Pani Alicji Błockiej, ponieważ gmina dokonywała podziału nieruchomości, powinna ponosić odpowiedzialność za brak dostępu do drogi publicznej oraz wnosi o wyznaczenie takiego dostępu;
- Pani Alicja Błocka informuje, że od listopada 2011 r. jest właścicielem działki nr 51/18, przez którą mogłaby mieć dostęp do drogi publicznej poprzez wyznaczenie służebności; ponieważ na gruntach rolnych wprowadzono zakaz zabudowy, wnosi o odstąpienie od tego zakazu dla działki nr 51/14 i umożliwienia zabudowy co najmniej 6 domów; wnosi również o takie ustalenie granic i warunków zabudowy aby działki były jak najmniejsze; ponieważ sąsiadujące działki budowlane są o powierzchni ok. 10 arów, wnosi o możliwość podziału działki nr 51/14 na działki jeszcze mniejsze;
- Pani Alicja Błotna sprzeciwia się ujęciu działki nr 51/14 jako działki rolnej i oświadcza, że przedłożone uwagi są składane również w imieniu jej siostry Pani Anny Błockiej – Kaleta, która jest współwłaścicielką działki nr 51/14.

2. **Wnoszący uwagę:** Alicja Błocka, ul. Oboźna 66/1, 52-244 Wrocław, Anna Błocka – Kaleta, ul. Wrzosowa 111, 59-300 Lubin; dotyczy działki nr 51/14; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Alicja Błocka oraz Pani Anna Błocka – Kaleta, w uzupełnieniu pisma z dnia 13.12.2011 r. (data wpływu 15.12.2011 r.) wnoszą o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr 51/14. Składający uwagę, powołując się na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwracają uwagę, że na podstawie zapisów studium ich działka powinna zostać sklasyfikowana nie jako rolna ale jako działka budowlana pomimo braku dostępu do drogi publicznej. Podkreślają, że zapisy w studium były przesłanką do nie zbywania nieruchomości oraz inwestowania i utrzymania jej jako inwestycji mającej przynieść wymierne korzyści. Proponowane w miejscowym planie zapisy spowodują obniżenie wartości nieruchomości oraz ograniczenie bądź nawet pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości. Informują, że jako współwłaściciele działki nr 51/14, Pani Alicja Błocka jest również właścicielką działki nr 51/18 łączącej przedmiotową nieruchomość z drogą publiczną. Ponadto informują o różnych możliwościach rozwiązania dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności czy scalenie działek nr 51/14 i 51/18. Proponują ustanowić działkę nr 51/14 warunkowo budowlaną tj. budowlaną w przypadku spełnienia warunku połączenia z drogą. Wnoszą o wprowadzenie proponowanych zmian do projektu planu przed jego uchwaleniem.

Uwagi Pani Alicji Błotnej oraz Pani Anny Błockiej – Kalety nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami) miejscowy plan uchwała się po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice uchwalonym uchwałą Nr 255/XXX/01 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 24 lutego 2001 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi w 2007 r., tereny działki nr 51/14 oznaczone są na rysunku studium symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku studium zawarte są w części tekstowej studium.

W rozdziale 6.2. „Zasady szczegółowe. Ustalenia dotyczące wydzielonych jednostek terenowych” zakłada się, że dla wyznaczonych na rysunku studium terenów ustala się ich przeznaczenie, które ma charakter **preferencji funkcjonalnych**. Oznacza to, że dla terenu oznaczonego symbolem M, w którym mieści się również działka nr 51/14 został ustalony jako preferencyjny kierunek zagospodarowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi. Nie narzuca to konieczności obligatoryjnego zagospodarowania terenu tylko pod wskazane wyżej funkcje. Należy zwrócić uwagę, iż z całego terenu (w tym działki nr 51/14) oznaczonego w studium jako M i wydzielonego liniami rozgraniczającymi, ok. 85 % tego terenu zostało przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Oznacza to zachowanie preferencyjnego charakteru funkcji podstawowej. Ponadto w studium linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach zostały ustalone jako linie orientacyjne, które mogą być modyfikowane (przesuwane) w zależności od uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych i specyfiki terenu. O konkretnym przeznaczeniu terenów przesądza więc plan miejscowy, w którym uwzględnia się również zapisy w pozostałych rozdziałach studium oraz przepisy odrębne.

W części tekstowej studium w rozdziale 6.3. „Zasady rozwoju przestrzennego wsi z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań krajobrazowych” przedstawiono generalne zasady rozwoju przestrzennego, z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań krajobrazowych, dla poszczególnych terenów w jednostkach wiejskich (oznaczonych na rysunkach studium „Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe” oraz „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” numerami od 1 do 92). Działka nr 51/14 zawiera się w terenie oznaczonym symbolem i numerem M 14. Dla wsi Bobrów ustalenia dla tego terenu są następujące:

„M 14. Tereny wymagają szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Należy unikać geometrycznych rozwiązań osadniczych. Ważne jest zachowanie istniejących osi widokowych będących dużą atrakcją turystyczną oraz wglądów w istniejący zabytkowy krajobraz komponowany, łączący ten obszar z romantycznym krajobrazem założenia pałacowo-parkowych w Karpnikach, Bukowcu i Łomnicy.

Z wyżej wymienionych zapisów wynika, że tereny oznaczone symbolem M 14, a tym samym tereny działki nr 51/14 wymagają szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Z uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych wynika, że działka nr 51/14 ulokowana jest na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy dużym kompleksem leśnym, a parkiem z zabytkowym mauzoleum rodowym z 3 ćw. XIX w. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. W sąsiedztwie działki rosną okazałe gatunki drzew oraz przebiega jeden z bardziej atrakcyjnych szlaków turystycznych, Szlak Zamków Piastowskich oznakowany kolorem zielonym. Sama działka pod względem geomorfologicznym posiada znaczne spadki terenu, utrudniające zabudowę. Według mapy oceny terenu opracowanej na potrzeby Prognozy oddziaływania na środowisko działka nr 51/4 została zakwalifikowana do terenów cennych krajobrazowo. Tereny te zostały uznane jako tereny korzystnie wpływające na walory estetyczne i krajobrazowe i zostały wskazane do ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę preferencyjny charakter przeznaczenia terenu oraz ograniczenia wynikające z ustaleń studium w zakresie uwarunkowań krajobrazowych, ustaleń mapy oceny terenu, a także z istniejącego użytkowania terenu należy uznać, że przeznaczenie w planie miejscowym działki nr 51/14 na cele rolnicze jest właściwym sposobem zagospodarowania. Ustalenia te są również zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Mysłakowice.

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, działka nr 51/14 została nabyta jako działka rolna. Zgodnie z nieobowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego działka ta posiadała przeznaczenie na cele rolnicze. Przeznaczenie w studium działki na cele zabudowy mieszkaniowej nie może być podstawą do nabycia jej jako działki budowlanej, ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji administracyjnych. Mogą one być wydawane wyłącznie na podstawie ustaleń zawartych w planach miejscowych, opracowanych dla całych jednostki lub ich części.

Złożone uwagi w zakresie ustanowienia działki nr 51/14 jako warunkowo budowlanej tj. budowlanej w przypadku spełnienia warunku połączenia z drogą nie jest możliwe z uwagi na przepisy prawne. Ustalenia planu powinny jasno i czytelnie sprecyzowane, m.in. w formie nakazów i zakazów i nie mogą być warunkowane okolicznościami wynikającymi z zasad współpracy między stronami oraz wynikającymi z innych przepisów odrębnych, w tym ustawy prawa budowlanego.

3. **Wnoszący uwagę:** Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działki nr 43/7, Bobrów 9A; uwaga z dn. 14.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi o wprowadzenie zapisu do planu miejscowego dotyczącego możliwości realizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków sanitarnych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód płynących bądź stojących.

Uwaga Pani Heleny Fajkus nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 11.2 studium, rozwój obiektów związanych z odprowadzaniem i unieszkodliwianiem ścieków na terenie wsi Bobrów odbywać się będzie w oparciu o zbiorczy system kanalizacyjny realizowany w ramach Karkonoskiego Systemu Kanalizacji Sanitarnej. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych; po realizacji kanalizacji sanitarnej będzie istniał obowiązek wpięcia się do niej; w wyjątkowych i odpowiednio uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków, które również mogą być traktowane jako rozwiązania czasowe.

4. **Wnoszący uwagę:** Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działki nr 22/4, (obecnie po podziale działka nr 22/13); nr 36/9 (po podziale nie ustalono), nr 31/19; uwaga z dn. 15.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi do miejscowego planu następujące uwagi:

- oznaczenie napowietrznej linii energetycznej na działce nr 22/4 w Bobrowie, służącej uniemożliwieniu wykonywania prawa służebności, ustanowionego dla każdorazowego właściciela założenia pałacowo – folwarczno – parkowego w Bobrowie polegającego na bezpłatnym korzystaniu z ujęcia wody przy rzece Łupia (ograniczone prawo rzeczowe);
- wykluczenie zabudowy (w tym planowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na działce nr 22/4 w Bobrowie wraz z utrzymaniem dotychczasowego podziału i historycznej funkcji;
- utrzymanie na działce nr 22/4 w Bobrowie strefy ochronnej Parku Zabytkowego, w tym strefy ochrony ekspozycji;
- zagospodarowanie terenu odpowiednio dobraną zielenią wkomponowaną w naturalne środowisko;
- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 36/9 w Bobrowie;
- możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 31/19 w Bobrowie.

W uzasadnieniu Pani Helena Fajkus powołuje się na położenie wsi Bobrów w Rudawskim Parku Krajobrazowym, zapisy w ustawie o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska oraz walory historyczne i krajobrazowe. Zdaniem Pani Heleny Fajkus rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie są zgodne z kierunkami przyjętymi w studium, gdzie teren wsi Bobrów wymaga „szczegółowych opracowań celem zapobieżenia zbyt mocnemu rozdrobnieniu działek i chaotycznemu układowi zabudowy, który należy wpisać w naturalną rzeźbę terenu. Należy unikać geometrycznych rozwiązań osadniczych. Ważne jest zachowanie istniejących osi widokowych będących dużą atrakcją turystyczną oraz wglądów w istniejący zabytkowy krajobraz komponowany, łączący ten obszar z romantycznym krajobrazem założenia pałacowo-parkowych w Karpnikach, Bukowcu i Łomnicy”. Pani Helena Fajkus uważa, że ze względu na bliskie sąsiedztwo założenia pałacowo – folwarczno – parkowego w Bobrowie zapisy dotyczące nowej zabudowy potraktowano zbyt ogólnikowo, a projektowana zmiana nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W dalszej kolejności Pani Helena Fajkus przytacza walory historyczne, kulturowe, przyrodnicze i krajobrazowe wsi Bobrów i gminy Mysłakowice. Pani Helena Fajkus stwierdza, że realizacja planowanego sposobu zagospodarowania działki nr 22/4 spowoduje dysharmonię w krajobrazie, powodując tym samym obniżenie wartości historycznej założenia zabytkowego w Bobrowie i jego otoczenia. Odnosnie zagospodarowania działki nr 36/9 uznaje to za racjonalne ze względu na istniejącą zabudowę. Alternatywą dla domów jednorodzinnych uznaje także działkę nr 31/9 w Bobrowie. Ponadto wnosi, aby projekt planu wyraźnie wykluczał dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz grupowej na terenie działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Uznaje także za konieczne wprowadzenie minimalnej granicy powierzchni działek w celu kontroli ładu przestrzennego w terenie.

Uwagi dotyczące zagospodarowania działek nr 36/9 i 31/19 są zgodne z ustaleniami projektu planu, w którym wskazuje się m.in. charakter, wskaźniki i gabaryty zabudowy. W projekcie planu nie przewiduje się zabudowy szeregowej w granicach całej wsi Bobrów oraz zabudowy bliźniaczej dla terenów 3.MN2 i 4.MN2 położonych w sąsiedztwie pałacu Bobrów. Ustalono również wskaźniki w zakresie minimalnej powierzchni działki.

Uwagi Pani Heleny Fajkus nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu miejscowego przewidują lokalizację istniejących ujęć wodnych wraz z siecią wodociagową. W planie zaznaczono również linie elektroenergetyczne 20 kV wraz ze strefą ochronną. W tekście planu znajdują się również zapisy dotyczące elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV i 0,4 kV. W miejscowym planie określa się obowiązkowo wymagania zawarte w art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb wymagania zawarte w ust. 3 ustawy. Plan nie określa zasad służebności, umożliwienia lub uniemożliwienia wykonywania prawa rzeczowego.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr 22/4 wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mysłakowice. Są to tereny oznaczone w planie symbolem i numerem 3.MN2 i 4.MN2. Ze względu na położenie w sąsiedztwie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Bobrowie dla terenów tych ustalono inny sposób ich zagospodarowania niż dla pozostałych terenów we wsi Bobrów. Ustalono bardziej rygorystyczne wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni działki, wskaźników zabudowy oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Przeważają działki o powierzchni 1500-1800 m², jak również występują również działki o powierzchni 2500-2800 m². Dla terenów projektowanej zabudowy przyjęto następujące wskaźniki zabudowy: 0,10; 0,20 i 0,25. Wyznaczono także strefę „E” ochrony ekspozycji, w której ustalono zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. **Wnoszący uwagę:** Helena Fajkus, Bobrów 9A, 58-508 Jelenia Góra; dotyczy działek nr: 43/7, 43/6, 16/1, 43/5, 43/8; uwaga z dn. 14.12.2011 r.

Pani Helena Fajkus wnosi do miejscowego planu następujące uwagi:

- odtworzenie historycznej drogi wjazdowej do baszty południowo – zachodniej zespołu budynków folwarcznych założenia zamkowego w Bobrowie wraz rozszerzeniem służeb-

ności, polegającej na prawie bezpłatnego korzystania z drogi dla kaźdoczesnego właściciela działki nr 43/7 w Bobrowie oraz historycznej bramy wjazdowej do baszty południowo – wschodniej;

- odtworzenie historycznej ekspozycji – ukształtowania powierzchni terenu na działce nr 43/6 w Bobrowie oraz utrzymania studzienek / rewizji ciągów odprowadzających wody gruntowe i deszczowe od zabudowań folwarcznych, usytuowanych na działce nr 43/7 w Bobrowie wraz z zachowaniem ustanowionego prawa służebności 9Rep.A nr 914/1993);
- zmiana sposobu zagospodarowania działki nr 16/1 w Bobrowie, mająca na celu wprowadzenie historycznych elementów rozplanowania i wyposażenia – rewitalizacja stawu i nadanie mu pierwotnie pełnionych funkcji gospodarki wodnej Parku Zabytkowego; ustanowienie na przedmiotowej działce strefy ochronnej; odtworzenie historycznej fosy wodnej na działce nr 43/6 i 43/7 od strony południowej;
- ubieganie się o wpis historycznego mostu, dającego początek historycznej alei wjazdowej prowadzącej do Zamku w Bobrowie – do rejestru zabytków techniki;
- rewitalizacja historycznego parku zabytkowego w Bobrowie na działkach nr 16/1, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8 w Bobrowie wraz z przywróceniem historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów katastralnych (scalenie rozdrobionych gruntów w historyczną całość poprzez wyrażenie zgody na nabycie w drodze umowy kupna - sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym przez właściciela założenia pałacowo – folwarczno – pałacowego w Bobrowie; na terenie parku zabytkowego w historycznych granicach założyć wprowadzenie zespołów zieleni urządzonej i nieurządzonej wraz z utworzeniem ciągłości zabytkowej alei biegnącej od mostu wzdłuż drogi do Karpnik zgodnie z historycznym przebiegiem „królewskiego traktu” wraz z nasadzeniami uzupełniającymi i odtworzeniem stawu w części zachodniej Parku, jako elementów podnoszących walory ekologiczne i estetyczne zagospodarowania terenu.

Uwagi Pani Heleny Fajkus nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia wnioskowanych działek są następujące: dz. nr 43/7: U - pałac Bobrów, ZP - zabytkowy park; dz. nr 43/6: ZP - zabytkowy park; dz. nr 43/5: ZP,UP - tereny zieleni parkowej i usług publicznych, Z - tereny zieleni; dz. nr 43/8: R - tereny rolnicze bez prawa zabudowy; dz. nr 16/1: Z - tereny zieleni, ZL - tereny lasów, RM - istniejący budynek gospodarczy. Tereny ww. działek objęte zostały strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefą „K” ochrony krajobrazu oraz w części strefą „E” ochrony ekspozycji. Na terenach tych nie wprowadza się nowego zainwestowania, a wszelkie zasady rewaloryzacyjne i odtworzeniowe zostały ustalone w rozdziale 5 projektu planu w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż gmina Mysłakowice posiada szczegółowe opracowania dotyczące zasobów i ochrony zabytków oraz dziedzictwa kulturowego. Zostało opracowane Studium środowiska kulturowego gminy Mysłakowice, składające się z części tekstowej, ilustracyjnej oraz plansz. Zakresem opracowania objęto teren całej gminy Mysłakowice, wszystkie miejscowości i punkty osadnicze, natomiast celem opracowania było sformułowanie wytycznych konserwatorskich, pozwalających na oznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów mających szczególne walory historyczne i kulturowe. Gmina Mysłakowice dysponuje także opracowaniem pt. Park Kulturowy Kotliny Jeleniogórskiej „Dolina Pałaców i Ogrodów”, wykonanym przez Fundację Doliny Pałaców i Ogrodów Kotliny Jeleniogórskiej. Opracowania te zostały wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu.

Plan nie zabrania ubiegania się o wpis historycznych obiektów do rejestru zabytków. W projekcie planu zostały wprowadzone również zapisy dotyczące utrzymania ciągłości zabytkowej alei biegnącej od mostu wzdłuż drogi do Karpnik zgodnie z historycznym przebiegiem oraz planowanie nasadzeń uzupełniających drzew liściastych (gatunków, które były nasadzane historycznie).

Sprawy utrzymania czy rozszerzenia służebności, utrzymanie studzienek, wyrażenie zgody na nabycie w drodze umowy kupna - sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym oraz inne poruszane w uwagach sprawy porządkowe nie są rozstrzygane w planie miejscowym i rządzą się innymi przepisami prawnymi.