

## Uwagi radnych

### 1. Wykreślić zapis o zakazie stawiania budynków blaszanych.

- ustalenie wyniku z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawionego w piśmie z dn. 22.08.2017 r. pkt. 11. „...Należy wykluczyć lokalizowanie garaży w formie prefabrykowanych blaszanych konstrukcji, kontenerów.” Zgodnie z ustaleniami z organem sporządzającym mpzp (Wójt Gminy Lubań) oraz uwagą nr. 6 komisji architektoniczno-urbanistycznej z opinii z dn.26.02.2019 r – czy wobec przepisów w §4 pkt 3 na obszarze objętym mpzp można sytuować blaszane garaże? (w domyśle – należy wyeliminować również blaszane garaże) – pozostawiono zapis ogólny o zakazie lokalizacji „blaszanych budynków gospodarczych i garaży” jako jedno z narzędzi kształtowania ładu przestrzennego na terenie wsi. W takiej formie mpzp uzyskał pozytywne uzgodnienie WKZ. W przypadku decyzji o likwidacji zapisu byłoby konieczne ponowienie procedury uzgadniania (z WKZ) oraz wyłożenia mpzp do publicznego wglądu. Pytanie czy WKZ uzgodni pozytywnie taką zmianę (w szczególności w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi) i czy mpzp będzie mógł być dalej procedowany.

### 2. Zmienić zapis dotyczący podziału nieruchomości z powierzchni 1500 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>.

- zapis wynika z ustaleń Studium..., wg którego „w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, zalecana 1500-2000 m<sup>2</sup>,” z uwagi na to, że wartość minimalnej powierzchni działki na poziomie 1500 m<sup>2</sup> stanowi jedynie zalecenie, parametr ten można ujedynolnić w całym planie dla zabudowy jednorodzinnej na poziomie 1000 m<sup>2</sup> z zachowaniem zgodności ze Studium... Wydaje się, że zmiana dotycząca kilku terenów w planie (o istniejącym zainwestowaniu), nie powinna powodować konieczności ponowienia procedury i taką zmianę można wprowadzić.

### 3. Wykreślenie zapisu §5, podpunkt 3 – stanowisko przyrody nieożywionej (Kamieniółom Jałowiec) – [czy chodzi o projektowane stanowisko dokumentacyjne ?]

- ustalenie wyniku z decyzji organu sporządzającego mpzp, zostało to również poparte uwagą komisji architektoniczno-urbanistycznej w opinii z dn. 26.02.2019 r – *„brak oznaczenia stanowiska obserwacyjnego odkrywki formacji bazaltowych, miejsca licznych wycieczek krajoznawczych – nie odniesiono się do kamieniołomu wskazanego w suikzp do objęcia ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego.”* Usunięcie zapisu nie powinno skutkować koniecznością ponowienia procedury.

**4. Weryfikacja sposobu uzgodnienia przebiegu drogi z właścicielem działki w miejscowości Jałowiec).**

- w sprawie przebiegu drogi 1KDL stanowisko projektantów zostało przedstawione w mailu z dn. 3.12.2020 r. (w załączeniu).

**5. §17, podpunkt e – w jakich parametrach możemy rozszerzyć ten zapis? (kąty minimalne, kąty maksymalne, dachy jednospadowe).**

- ustalenie wyniku z wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pismo z dn. 22.08.2017 r. pkt. 13. *„Nowa zabudowa powinna wykorzystywać formy zabudowy, sposoby opracowywania elewacji używane w budynkach historycznych: dachy dwu spadowe o nachyleniu 40-45 stopni i symetrycznym układzie kalenic; lukarny facjaty; deskowanie szczytów...”*, jednocześnie w związku z zapisami obowiązującego na tym obszarze planu: *„Dachy strome, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni, dopuszcza się pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku”*, oraz ustaleń Studium...” *dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczólkami, czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, dopuszcza się także pokrycie tarasem do 20% powierzchni zabudowy budynku”* WKZ zgodził się na utrzymanie dotychczasowych zapisów w tej kwestii i uzgodnił projekt planu z zapisami zgodnymi z zapisami Studium tj. *dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku .....z kątem nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°* . Z uwagi na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu z zapisami Studium... oraz wnioskiem WKZ nie widzimy możliwości korekty tych parametrów.

**6. Dopuszczenie budynków magazynów z dachami jednospadowymi i tzw. dachami lukowymi.**

- dla terenów P/U – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej obecne zapisy dotyczące dachów tj. *dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°* nie wykluczają możliwości lokalizacji dla budynków magazynów dachów jednospadowych. Dopuszczenie tzw. dachów łukowych możliwe jest po korekcie zapisów planu, nie wymaga ponowienia uzgodnienia z uwagi na położenie terenów P/U poza strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi.

**7. Czy jeżeli radni nie uwzględnią rozstrzygnięcia Wójta, mieszkaniec będzie mógł wystąpić na drogę sądową? – i ewentualnie jakie to będzie miało konsekwencje dla uchwalonego dokumentu?**

- jeżeli radni nie uwzględnią rozstrzygnięcia Wójta, tzn. uwzględnią złożoną uwagę dot. przebiegu drogi KDL, spowoduje to konieczność naniesienia poprawek i ponowienie procedury uzgodnienia z zarządcą drogi krajowej GDDKiA oraz ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu. Natomiast, należy zwrócić uwagę, o czym wspominaliśmy w mailu z dn. 3.12.2020 r. (w załączeniu), że zaproponowana geometria skrzyżowania publicznego z drogą krajową nr 30 budzi wątpliwości co do prawidłowości jej parametrów (w szczególności promieni skrętu i odległości pomiędzy skrzyżowaniami), szczególnie z uwagi na przeznaczenia wymagające potencjalnej obsługi przez samochody ciężarowe i dodatkowo zgodności z ww. rozporządzeniem dotyczącym dróg publicznych. Konsekwencją tych nieprawidłowości mógłby być brak uzgodnienia projektu planu miejscowego w takim kształcie z zarządcą drogi krajowej nr 30.

- jeżeli radni uwzględnią rozstrzygnięcie Wójta, tj. nie uwzględnią uwagi dot. przebiegu drogi KDL [czy o to chodziło w pytaniu?], zainteresowany jeżeli nie będzie akceptował takiego rozstrzygnięcia, oczywiście będzie mógł zaskarżyć uchwałę rady gminy (jak każdą inną uchwałę Rady Gminy), natomiast plan po uchwaleniu i po publikacji przez Wojewodę (zazwyczaj do 7 dni od uchwalenia) wejdzie w życie po 14 dniach i będzie obowiązywał, a ewentualne toczące się postępowanie sądowe nie eliminuje go z obrotu prawnego. Zwracamy jednak uwagę, że rozstrzygnięcie Sądu niekorzystne dla Gminy jest mało prawdopodobne, droga 1KDL stanowi cel publiczny, dający możliwość obsługi komunikacyjnej nie tylko nieruchomości wnoszącej uwagę. Realizacja dróg publicznych jest podstawowym instrumentem władztwa planistycznego Gminy. Ponadto, co istotne,

mieszkaniec dokonał podziałów nieruchomości już w trakcie sporządzenia projektu planu i nie wniósł uwagi do prezentowanego przebiegu drogi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Jednocześnie, poniżej przedstawiamy nasze stanowisko, jako wykonawcy projektów mpzp dla obszaru całej gminy Lubań, odnośnie ewentualnego wnoszenia uwag przez Radnych przed sesją uchwalającą do kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą przygotowywane do uchwalenia.

Tworzenie aktów prawa miejscowego jakim są plany miejscowe jest procesem długotrwałym i skomplikowanym, począwszy od podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, zebrania wniosków od mieszkańców i instytucji, przez opiniowanie i uzgadnianie, wyłożenie do publicznego wglądu i w końcu do jego formalnego uchwalenia przez Radę Gminy. Zgodnie z ustawą o pizp za wykonanie projektu planu odpowiedzialny jest Wójt, Burmistrz bądź Prezydent miasta - to ten organ formalnie sporządza projekt planu i podejmuje merytoryczne decyzje w sprawie jego zapisów. W trakcie tej procedury, biorą jednak udział również organy zewnętrzne, uzgadniające i opiniujące, które mają bezpośredni wpływ na ostateczny kształt zapisów uchwały jak i rozstrzygnięć przestrzennych. Bez pozytywnych uzgodnień tych organów nie byłoby możliwości dokończenia procedury sporządzenia planu. Niezwykle istotnym jest również dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, od którego tak naprawdę zaczynają się pierwsze rozstrzygnięcia dotyczące obszaru Gminy, o jakich – co warto podkreślić - zadecydowała Rada Gminy uchwalając Studium... tj. przeznaczenia, ogólne kierunki i zasady kształtowania zabudowy oraz niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu, które muszą być przeniesione na zapisy planów miejscowych. Jako przyszłe prawo miejscowe, projekty planów muszą również wypełniać wszystkie wymogi ustawowe oraz być zgodne z licznymi przepisami odrębnymi (wraz z ich aktami wykonawczymi) takimi jak np. ustawa o ochronie zabytków, prawo wodne, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, prawo geologiczne i górnicze, prawo budowlane czy też ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Właśnie wynikająca z tej ostatniej ustawy konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze, stała się ostatnio procesem niezwykle żmudnym i mocno

rozbudowanym, który nierzadko trwa dłużej niż 1 rok, angażując ponad miarę środki i zasoby jakimi dysponuje Wykonawca. Dopiero po wypełnieniu powyższych wymogów projekt planu po wielomiesięcznej (a czasami wieloletniej) procedurze może zostać przedstawiony mieszkańcom na dyskusji publicznej, która została przewidziana w trakcie jego sporządzania. Zgodnie z ustawą o pizp uwagi rozstrzyga Wójt, Burmistrz, Prezydent, w razie uwzględnienia uwag (w całości lub części) wprowadza korekty do projektu, a następnie ponawia procedurę w niezbędnym zakresie. Nieuwzględnienie uwag z kolei pozwala przedstawić Radzie projekt planu do uchwalenia w kształcie z wyłożenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Wprawdzie, art. 19 ust. 1 mówi, że *„Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”*. należy jednak pamiętać, że jakiegokolwiek korekty projektu planu na tym etapie są niecelowe i spowodują cofnięcie się z procedurą, już i tak wydłużoną przez inne okoliczności zewnętrzne – w tym zgody rolne. Scenariusz, kiedy wprowadzane są zmiany na etapie uchwalania projektu planu na szczęście jest niezwykle rzadki, dotyczy szczególnych przypadków, które mogą mieć wpływ na prawidłowość zapisów samego planu. Radni mają najczęściej świadomość długości procedury, włożonej pracy organów biorących udział w procedurze czy też oczekiwań ogółu mieszkańców, czekających na szybkie uchwalenie planu. W związku z powyższym, w wielu przypadkach zgodnie z art. 20 ustawy, Rada Gminy po przeprowadzeniu wspomnianej procedury *„uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag.”* i projekt po wejściu w życie uchwały staje się nowym prawem miejscowym, tak oczekiwanym przez mieszkańców. Radni, którzy szczególnie angażują się w kształt ustaleń planów i cały proces planistyczny mogą również brać udział w tej procedurze na równi z innymi zainteresowanymi podmiotami, ustawodawca nie przewidział bowiem szczególnej roli Rady Gminy w etapie poprzedzającym etap uchwalenia. Takie zaangażowanie jest cenne dla wszystkich stron – reprezentowanych mieszkańców, Wykonawcy, organu sporządzającego - mamy bowiem jasność co do oczekiwań czy problemów, jednocześnie w takiej sytuacji

łatwiej osiągnąć kompromis i uchwalić prawo miejscowe w kształcie satysfakcjonującym wszystkie strony.

Ze strony Wykonawcy, chcielibyśmy również zaznaczyć, że dodatkowe (trzecie) ponowienie procedury uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu może zająć ok. 4 miesiące i nie zostało uwzględnione zapisami harmonogramu do umowy. Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność za ponowienie procedury wynikające z uzgodnień, wyłożenia czy innych czynników obiektywnych, natomiast nanoszenie korekt w wyniku sugestii dotyczących kształtu projektu, zamknięte de facto w pierwszej fazie koncepcji wymyka się skonstruowanej w ustawie procedurze, tym samym założonym wcześniej nakładom pracy i ich wycenie. Zwyczajowo przyjmuje się, że ponowienie procedury (które nie jest precyzyjnie określone w umowie z Wykonawcą, a które wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w ramach ryczałtowego wynagrodzenia to jedno, maksymalnie dwa wyłożenia planu, powyżej tej liczby koszt kolejnych powtórzeń powinien być określony w porozumieniu z Wykonawcą i wprowadzony do umowy w formie aneksu. W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z przeprowadzeniem już dwóch wyłożeń i bez stosownego aneksu terminowego i finansowego Wykonawca nie jest w stanie zapewnić sił i środków do takiego ponadnormatywnego powtórzenia procedury, które nie wynika z zaniedbań bądź błędów Wykonawcy (koniecznych do naprawienia zgodnie z pierwotną umową) ale ze zgłoszonych poprawek przez Radę Gminy na końcowym etapie jego sporządzania, których nie sposób przewidzieć w momencie składania oferty.