

**UCHWAŁA NR VII/46/2024
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie zaopiniowania Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 89 ust. 1a i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465) oraz art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Nieborów opiniuje negatywnie projekt Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego w zakresie dotyczącym Gminy Nieborów.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi Załącznik zawierający treść uwag do projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieborów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Osóbka

Zastrzeżenia i uwagi do projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonego projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego dla obszaru gminy Nieborów, Rada Gminy Nieborów podkreśla niebezpieczeństwa wynikające ze zbyt szczegółowego charakteru niektórych ustaleń projektu, wkraczających potencjalnie w zakres planowania przestrzennego na poziomie lokalnym i władztwa planistycznego gminy. Zastrzeżenia ustaleń audytu dotyczą w szczególności zasad zagospodarowania przestrzennego realizujących zadania polityki przestrzennej województwa.

Zapisy audytu krajobrazowego	Uwagi
Zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi.	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu pociągnie za sobą skutki obniżenia wartości nieruchomości, których konsekwencją będą odszkodowania.
Unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych.	Brak doprecyzowania pojęcia tranzytowych ciągów komunikacyjnych.
Nie dopuszczanie urbanizacji na terenach, które nie mają możliwości objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej.	Brak zdefiniowania zasad oceny możliwości objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej.
Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni.	Ustalenie nie daje podstaw do zastosowania w dokumentach planistycznych.
Eksploracja złóż ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony innych zasobów środowiska (m.in.: wód podziemnych, obszarów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych). Zaniechanie i ograniczanie eksploatacji złóż konfliktowych, zlokalizowanych na obszarach objętych ochroną.	Wskazane kwestie regulują przede wszystkim przepisy prawa geologicznego i górniczego.
Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; nie wprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych.	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.
Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja	Istnieje przypuszczenie, że proponowany zapis będzie wykraczał poza obowiązujące przepisy odrębne i dodatkowo ingerował w prawo własności nieruchomości.

zabytków	
Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród).	Istnieje przypuszczenie, że proponowany zapis będzie wykraczał poza obowiązujące przepisy odrębne i dodatkowo ingerował w prawo własności nieruchomości.
Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych (tj. kamienia wapiennego, drewna i cegły).	Istnieje przypuszczenie, że proponowany zapis będzie wykraczał poza obowiązujące przepisy odrębne i dodatkowo ingerował w prawo własności nieruchomości.
Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych.	Istnieje przypuszczenie, że proponowany zapis będzie wykraczał poza obowiązujące przepisy odrębne i dodatkowo ingerował w prawo własności nieruchomości.
Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo.	Istnieje przypuszczenie, że proponowany zapis będzie wykraczał poza obowiązujące przepisy odrębne i dodatkowo ingerował w prawo własności nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu pociągnie za sobą skutki obniżenia wartości nieruchomości, których konsekwencją będą odszkodowania.
Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem utrzymania dominującej funkcji typowej dla danego podtypu krajobrazu, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.	Konieczna jest weryfikacja granic podtypów, ponieważ są rozbieżności z obecnie obowiązującymi planami miejscowymi oraz istniejącym stanem zagospodarowania. 1) Należy wykluczyć z krajobrazu priorytetowego wieś Belchów i Dzierzgów, ujęte w planie miejscowym pod tereny przemysłowe objęte Uchwałą Nr LXXIV/458/24 z dnia 2024-02-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Belchów i Dzierzgów (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2024-04-05, poz. 2909, Data wejścia w życie: 2024-04-20). 2) Należy ograniczyć leśne krajobrazy priorytetowe do granic Otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w obecnej formie. 3) Zabudowania osiedlowe Belchowa zostały w audycie zakwalifikowane jako rolniczy krajobraz priorytetowy.
Ograniczenie barier przestrzennych w jednostkach krajobrazowych OCHK oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt).	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.
W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego	Brak uwag.

udziału powierzchni biologicznie czynnej.	
Zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.	Proponowany zapis nie ma możliwości zastosowania w planach ogólnych i miejscowych.
Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne OCHK.	Proponowany zapis narusza ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w terenach produkcyjnych i i mieszkaniowych.
Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.	Wymagana zmiana przepisów w zakresie treści planów miejscowych, dających podstawę do zastosowania wymogu.
Maksymalne ograniczenie wyrębu na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi.	Zagadnienie nie dotyczy gminnej gospodarki przestrzennej.
Prowadzenie rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) na terenach rolniczych w OCHK.	Zagadnienie nie dotyczy gminnej gospodarki przestrzennej.
Maksymalne zachowanie zadrzewień na terenach rolniczych.	Proponowany zapis może wykluczyć racjonalną gospodarkę rolną.
Opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących.	Stopień szczegółowości ocen określa właściwy organ. Pogłębiona analiza jest pojęciem nieprecyzyjnym i może skutkować zablokowaniem sporządzenia dokumentów planistycznych oraz znaczne podniesienie kosztów opracowania planu ogólnego.
<u>-powiększenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego</u>	Odrzucenie propozycji powiększenia obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy Nieborów (kolejne na obszarze gminy). Powiększenie obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego pociągnie za sobą skutki obniżenia wartości nieruchomości, których konsekwencją będą odszkodowania.
<u>-Utworzenie Parku Kulturowego „Pole Bitwy nad Rawką”</u>	Odrzucenie propozycji utworzenia Parku Kulturowego <i>Pole Bitwy nad Rawką</i> na terenie Gminy Nieborów. Na terenie objętym propozycją utworzenia Parku Kulturowego <i>Pole Bitwy nad Rawką</i> występuje jedynie miejsce pamięci – cmentarz w Karolewie, brak innych elementów kwalifikujących do utworzenia ww. parku. Nie występują ślady miejsc pamięci, okopów i umocnień. Z uwagi na powyższe nie jest zasadne włączenie miejscowości gminy Nieborów: Karolewa, Bednar, Bednar - Kolonii i Sypnia do granic Parku Kulturowego

Uzasadnienie

Dnia 1 października 2024 r. do Rady Gminy Nieborów wpłynęło pismo, przesłane przez Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, znak BPPWŁ.ZS.427.15.2024 informujące o podjęciu przez Zarząd Województwa Łódzkiego uchwały nr 1192/2024 z dnia 06.09.2024 r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego. W związku z powyższym, Biuro Planowania Przestrzennego przesłało ww. dokument do zaopiniowania Radzie Gminy Nieborów. Zgodnie z art. 38b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa zasięga opinii o projekcie od rad gmin położonych na terenie województwa, z zastrzeżeniem, że brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu audytu krajobrazowego uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu.

Audyt krajobrazowy przewiduje znaczącą ingerencję w gospodarkę przestrzenną gminy w związku z tym celowe jest podjęcie uchwały wyrażającą opinię Rady Gminy.