

Projekt

**UCHWAŁA NR VI/34/2024
RADY MIEJSKIEJ W BOLESŁAWCU**

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie zaopiniowania projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Na podstawie 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 89 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z projektem Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego opiniuje się negatywnie projekt Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego w zakresie dotyczącym terenu gminy Bolesławiec.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik nr 1 zawierający treść zastrzeżeń i uwag do projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bolesławiec.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Artur Dulski

Zastrzeżenia i uwagi do audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Po zapoznaniu się z projektem dokumentu w zakresie ww. zaleceń dla zidentyfikowanych krajobrazów w granicach administracyjnych gminy Bolesławiec poważne wątpliwości tutejszego organu budzą niezdefiniowane, niedookreślone i ogólne pojęcia, które w procedurze uzgodnień aktów prawa miejscowego niewątpliwie stanowią podstawę do ograniczenia powszechnie obowiązującej zasady ochrony własności, wynikającej z Konstytucji, zasady wolności budowlanej zawartej w przepisach prawa budowlanego, a także prawa do zabudowy wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren gminy Bolesławiec w całości jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stanowiącymi prawo miejscowe. W zaleceniach tych zawarto wiele sformułowań bezpośrednio wpływających na możliwości inwestycyjne gruntów położonych na obszarze zdecydowanej większości Gminy m.in. *„Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej”*, *„Utrzymanie zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z ograniczeniem wielkopowierzchniowych upraw monokulturowych roślin”*, *„Stosowanie materiałów ceramicznych lub blachy na pokrycia dachów innych niż płaskie, z dopuszczeniem papy (w sytuacji uzasadnionej względami technicznymi).”* *„Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.”*

Sporne rekomendacje i wnioski zawarte w projekcie Audytu krajobrazowego, sformułowane w sposób bardzo ogólny, niedookreślony i niemierzalny traktowane będą w procedurze uzgodnień aktów prawa miejscowego na równi z normą prawną. Wszystkie przytoczone sformułowania w odniesieniu do niejednoznacznych, niesprecyzowanych, niemierzalnych i niemożliwych do weryfikacji przez organ zaleceń umożliwiają ocenę zgodności projektu aktu prawa miejscowego z ww. rekomendacjami wyłącznie w sposób subiektywny, uznaniowy. Zaistnienie jakichkolwiek wątpliwości analitycznych przy uzgodnieniach projektu aktu prawa miejscowego przez Zarząd Województwa prowadzić może do interpretacji dokumentu na niekorzyść Gminy. Tak sformułowane zapisy audytu krajobrazowego mogą spowodować konflikt w procesie kształtowania prawa własności nieruchomości na poziomie lokalnym i wojewódzkim, tym samym zdaniem organu są nie do zaakceptowania z punktu widzenia prawa lokalnego.

Ponadto, w tym miejscu należy zwrócić uwagę iż zgodnie z art.38a ust. 4 ww. ustawy „Rekomendacje i wnioski, o których mowa w ust. 3 pkt 3 lit. b, nie mogą być sprzeczne z celami i sposobami ochrony obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 2, określonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.” Zdaniem organu istnieje wyraźna sprzeczność rekomendacji i wniosków zawartych w każdym z krajobrazów priorytetowych w części C w pkt III zawierającym zalecenia zapobieganiu zmianom sposobu użytkowania ziemi z możliwymi do wprowadzenia zakazami w granicach obszarów chronionego krajobrazu. Powyższy zakaz jest możliwy do wprowadzenia wyłącznie w stosunku do pomnika przyrody,

stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Wprowadzanie takich zapisów jak: „ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych” czy „rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Ograniczenie upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę oraz wpływających na ograniczenie ekspozycji widokowych m.in. wierzby opalowej i kukurydzy.” będzie wprowadzał utrudnienia w realizacji agrokultury, a zapisy te nie będą możliwe do weryfikacji przez organ.

W projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego na obszarze gminy Bolesławiec wyznaczono 4 krajobrazy priorytetowe:

1. 10-318.24-3 – Chróscin, Łubnice, Wójcin – krajobraz wiejski,
2. 10-318.24-7 – Las Chróściński,
3. 10-318.24-12 – Dolina Proсны (Krupka-Gola),
4. 10-318.24-15 – Dolina Proсны (Chróscin, Wieruszów).

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego będzie miał bezpośrednie przełożenie na brak możliwości rozwoju gminy Bolesławiec, pod kątem społecznym, ekonomicznym, gospodarczym i rolniczym, co w obecnej sytuacji jest już utrudnione z powodu zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia na niemal połowie powierzchni gminy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”.

W związku z powyższym projekt audytu został zaopiniowany negatywnie w części dot. gminy Bolesławiec, ze względu na liczne zastrzeżenia i uwagi, m.in.:

I. Krajobraz priorytetowy „Chróscin, Łubnice, Wójcin – krajobraz wiejski” o kodzie 10-318.24-3

Lp.	Numer załącznika i rodzaj zagadnienia, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie do uwagi	Proponowany zapis
1.	A) Charakterystyka krajobrazu..., pkt. II syntetyczny opis krajobrazu oraz D) Lokalne formy..., pkt I Zestawienie lokalnych form...	nie należy obejmować audytem krajobrazowym obiektów rozmieszczonych w obrębie wsi Chróscin w części pkt I: Zestawienie lokalnych form architektonicznych zabudowy i ustalać dla nich obowiązkowych parametrów kształtowania zabudowy	Projekt audytu obejmuje swoim zasięgiem m.in. układ ruralistyczny Chróscina, który błędnie został sklasyfikowany jako obszar zabytkowy wpisany do rejestru lub włączony do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Według dokumentów posiadanych przez organ układ ten nie stanowi zabytku. Zabudowania stanowią własność prywatną, często zachowane są w złym stanie technicznym, a ich wpisanie do opracowania bez zasięgnięcia opinii właścicieli będzie skutkowało znacznym ograniczeniem prawa własności oraz niezgodnością z obowiązującym prawem lokalnym, jak i gminną ewidencją zabytków.	Wykreślenie w cz. D pkt I w części dot. gminy Bolesławiec, nie klasyfikować układu ruralistycznego Chróscina w ramach obszaru zabytkowego w cz. A pkt II

2.	A) Charakterystyka krajobrazu..., pkt. II syntetyczny opis krajobrazu	30A - Panorama Chróścina (E) 30B - Panorama Chróścina (W-N) Punkt widokowy Gola - Chróscin (SW-E)	Ograniczenia w zabudowie poprzez niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo – kompozycyjne mogą dotyczyć jednostek, które zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są obecnie przeznaczone pod zabudowę. Usytuowanie punktów widokowych w terenach o dużym stopniu zurbanizowania powodują ograniczenia w możliwości ich zabudowy poprzez wprowadzenie min. zakazów lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości.	Wykreślenie panoram i punktu widokowego lub zmiana lokalizacji punktów widokowych
3.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej.	Niezgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r.	Uzupełnienie o zapis: "Dopuszcza się funkcję usługową, produkcyjną, magazynową i turystyczną."
4.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Kwestie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe, a proponowany zapis ingeruje w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Usunięcie zakazu lub zamiana na zapis: „Ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.”
5.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz przekształcania istniejącej zabudowy tradycyjnej (LFA), w zakresie charakterystycznych parametrów i cech architektonicznych.	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia prawa własności nieruchomości oraz kształtowania zabudowy, której zmiany poszczególnych elementów w dużej mierze nie podlegają możliwości kontroli przez organ. Kwestie zabudowy i zagospodarowania	Usunięcie zakazu lub zamiana słowa „Zakaz” na „ograniczenie”

			terenu regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe.	
6.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Dopuszcza się uzupełnienie w niezbędnym zakresie istniejącej struktury siedlisk, na zasadach zapewniających zachowanie walorów widokowych obszaru zabytkowego założenia.	Ograniczenia w zabudowie poprzez niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo – kompozycyjne mogą dotyczyć jednostek, które zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są obecnie przeznaczone pod zabudowę	Usunięcie zapisu lub zastosowanie zapisu: „Dopuszcza się uzupełnienie w niezbędnym zakresie istniejącej struktury siedlisk”
7.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych.	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Niezgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r.	Usunięcie zapisu lub jego doprecyzowanie
8.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące racjonalnej gospodarce wodnej oraz	Zakaz spowoduje zablokowanie terenów inwestycyjnych w granicach administracyjnych gminy. W granicach administracyjnych gminy zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100m od linii brzegowej rzek spowoduje całkowite zablokowanie istniejącej zabudowy. Wprowadzenie ogólnego zapisu bez rozważenia specyfiki zagospodarowania terenów usytuowanych wzdłuż rzek ingeruje w prawo własności w sposób eliminujący możliwość zagospodarowania terenów już zainwestowanych. Nieprecyzyjnie określony zakaz bez pogłębionej analizy specyfiki regionu w sposób	Usunięcie lub doprecyzowanie zapisu z uwzględnieniem specyfiki regionu tj. istniejącej zabudowy m. Bolesławiec oraz istniejącej zabudowy wiejskiej usytuowanej wzdłuż rzeki Proсна albo wprowadzenie zapisy dot. zakazów, jak i wprowadzonych odstępstw w zakresie zgodnym z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU

		racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.	znaczący ogranicza prawo własności. Zakaz lokalizację obiektów winien precyzyjnie odnosić się do zasięgu wody powodziowej $q=1\%$, $q=10\%$ czy wody powodziowej 500lat. Powyższe kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu).	WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Proсны
9.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana słowa „wykluczenie” na „dążenie do ograniczenia”
10.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Utrzymanie zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z ograniczeniem wielkopowierzchniowych upraw monokulturowych roślin wysokich przesłaniających widoki i wpływających na pogorszenie atrakcyjności widoku (np. kukurydza i wierzba energetyczna).	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwiać właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	Usunięcie zapisu lub jego ograniczenie.
11.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Poprawa estetyki przestrzeni, odpowiednio poprzez uporządkowanie, usunięcie, przesłonięcie z zastosowaniem zieleni lub odpowiednie opracowanie elewacji zewnętrznych (materiał, kolor), w odniesieniu obszarów i obiektów negatywnie wpływających na odbiór wizualny krajobrazu (m.in: budynki, elementy małej architektury, zwłaszcza ogrodzenia, tablice informacyjne i reklamowe).	Ze względu na objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, to Rada Miejska w dokumentach planistycznych zdecyduje o takim zapisie.	Usunięcie zapisu lub zamiana na zapis: Poprawa estetyki przestrzeni, w odniesieniu obszarów i obiektów negatywnie wpływających na odbiór wizualny krajobrazu
12.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Ochrona obszarów zakomponowanej zieleni, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz przydomowych ogrodów i	Zapis jest sprzeczny z przysługującą rolnikowi możliwością przywracania gruntu do użytkowania rolniczego. Nie sprecyzowano,	Usunięcie zapisu lub jego ograniczenie do faktycznie wartościowych,

		sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem zachowania i wprowadzania gatunków rodzimych.	która zieleń i zadrzewienia mają być chronione. Będzie znacznie ograniczone wykonywanie zabiegów agrokultury. Ochrona poszczególnej zieleni powinna być realizowana w stosunku do zdefiniowanych i konkretnie zlokalizowanych wartościowych szpalerów drzew, o czym może zdecydować Rada Miejska w MPZP. Drzewa ustawione przy drodze stanowią realne zagrożenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym.	istniejących szpalerów drzew po przeprowadzeniu dokładnych oględzin i badań.
13.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 2	Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej i nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej.	Zapisy takie reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a decyzja należy do Rady Miejskiej. Nie sprecyzowano jakie są to tradycyjne zagrody w jednostce osadniczej.	Ograniczenie zapisu do np.: Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych.
14.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 2	Kształtowanie zieleni w zagrodzie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.	Nie ma możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zapisu.
15.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 4	Sytuowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych tradycyjnego siedliska zagrodowego występującego w sąsiedztwie.	Zapisy takie reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a decyzja należy do Rady Miejskiej. Nie sprecyzowano jakie są to tradycyjne zagrody w jednostce osadniczej.	Usunięcie zapisu
16.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 5	W odniesieniu do zabudowy mieszkalnej zachowanie jednorodnego wyglądu elewacji niezależnie od wtórnych podziałów własnościowych (zakaz akcentowania wtórnych podziałów np. poprzez wymalowania lub okładziny).	Nie ma możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „zakaz” na „ograniczenie”

17.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 5	Niewprowadzanie obiektów (zwłaszcza nie związanych z funkcją zagrodową), mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę.	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana zapis na: „Ograniczenie wprowadzania obiektów (zwłaszcza nie związanych z funkcją zagrodową), mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne obszaru, ze względu na skalę lub formę.”
18.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 5	Dopuszczenie realizacji obiektów przekraczających przeciętne parametry istniejącej zabudowy historycznej, związanych profilem gospodarczym obszaru, jest możliwe wyjątkowo pod warunkiem dostosowania do kontekstu krajobrazowego, po przeprowadzeniu analizy krajobrazowej oceny zagrożenia walorów widokowo-kompozycyjnych, która określi dopuszczalne parametry zabudowy i wyglądu zewnętrznego.	Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania analiz krajobrazowych i możliwości egzekwowania przyjętych rozwiązań. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. obiektu budowlanego. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Ograniczenie zapisu do: Dopuszczenie realizacji obiektów przekraczających przeciętne parametry istniejącej zabudowy historycznej, związanych profilem gospodarczym obszaru, jest możliwe wyjątkowo pod warunkiem dostosowania do kontekstu krajobrazowego
19.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 7	Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki, a także elementów zdobniczych oraz materiałów, w elewacjach i pokryciu dachowym – obcych dla lokalnej tradycji i nie przystających do kontekstu.	Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Usunięcie zapisu lub Ograniczenie zapisu do zamiany słowa „zakaz” na wyrażenie „zaleca się niestosowanie”
20.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 9	Lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, urządzenia wentylacyjne) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych.	Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zamiana na zapis: „Rekomenduje się lokalizowanie urządzeń technicznych (m.in. panele fotowoltaiczne, anteny, klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne) w sposób

				niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych; w przypadku braku innych możliwości technicznych dopuszcza się lokalizację takich urządzeń na elewacjach frontowych; istniejące urządzenia techniczne utrzymuje się na elewacjach frontowych.”
21.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 10	Ograniczenie przestrzeni umieszczania reklam i urządzeń reklamowych do ściśle określonych partii budynku i ogrodzenia, z wykluczeniem stosowania w sposób przesłaniający elementy konstrukcyjne i zdobnicze budynku lub zakłócający kompozycję ogrodzenia.	Proponowany zapis nie stwarza możliwości realizacji reklam wolnostojących w sytuacji gdy mieszkańcy nie będą mieli możliwości realizacji tablic reklamowych i banerów w części parterowej budynków lub w sytuacji gdy budynek jest cofnięty w głąb działki. Zapisy te regulują odrębne przepisy lub uchwała krajobrazowa.	Usunięcie zapisu lub zmiana na zapis: „Dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe i banery na terenie posesji, na której funkcjonuje reklamowany podmiot gospodarczy, świadczona jest reklamowana usługa czy produkowany jest reklamowany produkt.”
22.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 10	Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych	Nie będzie możliwe do zastosowania w projekcie MPZP, gdyż takie zakazy mogą być wprowadzone w uchwale krajobrazowej. Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zakazu
23.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 10	Wysokość ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną dostosowana odpowiednio do kontekstu wynikającego z sąsiedztwa, nie przekraczająca 2,2 m.	Zapisy te regulują odrębne przepisy oraz uchwała krajobrazowa, nie możliwe do wprowadzenia w MPZP. Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zapisu.
24.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 12	Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco	Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Ze względu na objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, to Rada	Wykreślenie zapisu.

		przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość).	Miejska w dokumentach planistycznych zdecyduje o takim zakazie. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	
25.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 13	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	Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Ze względu na objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, to Rada Miejska w dokumentach planistycznych zdecyduje o takich zakazach i nakazach. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania analiz widokowych i możliwości egzekwowania przyjętych rozwiązań np. w zakresie ograniczenia parametru wysokościowego danego obiektu budowlanego.	Zamiana wszystkich słów „Nakaz” na „rekomendacja”, a wszystkich słów „zakaz” na „ograniczenie”.
26.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych) i zaniechanie upowszechniania upraw monokulturowych.	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwiać właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	Propozycja zapisu: Rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych).
27.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Zachowanie w stanie nie przekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (deniwelacji wzniesień, skarp etc.).	Na terenie silnie zurbanizowanym brak możliwości zachowania naturalnych elementów ukształtowania skarp rzek.	Dopuszczenie możliwości regulacji naturalnego elementu ukształtowania skarp rzek jeżeli wynika to z potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego lub w przypadku realizacji celów powodziowych, rekreacyjnych oraz

				inwestycji związanych z gospodarką wodną.
28.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Powołanie regionalnego obserwatorium krajobrazu		Zadanie na poziomie województwa
29.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie katalogu dobrych praktyk zawierającego modelowe przykłady rozwiązań w zakresie kształtowania zabudowy i małej architektury, np. w formule „Twój dom – dialog z tradycją”, zaproponowanej przez NID.	Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania dokumentu oraz brak możliwości prawnego wyegzekwowania stosowania opracowanych zapisów.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”
30.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie systemu zachęt, z katalogiem dobrych praktyk, w celu kształtowania zieleni w obrębie prywatnych nieruchomości.	Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania dokumentu oraz brak możliwości prawnego wyegzekwowania stosowania opracowanych zapisów.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”
31.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady ochrony w obrębie krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych, dla obszarów nie objętych planem.	Zależy od decyzji Rady Miejskiej oraz możliwości mapowych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe. Cała gmina jest pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”

II. Zdaniem organu **Krajobraz Priorytetowy „Las Chróściński”**, oznaczony kodem **10-318.24-7** nie wyróżnia się szczególnie spośród innych kompleksów leśnych znajdujących się na terenie gminy Bolesławiec. Zlokalizowane w jego pobliżu lub na jego terenie zabytki są wpisane do Rejestru Zabytków, Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, co pozwala na ich ochronę poprzez przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dodatkowo należy wspomnieć, iż według stanowiska właściciela zabytkowej Cerkwi teren wokół zabytku nie ma wartości zabytkowej. Ww. obszar wskazany jako priorytetowy w większości stanowi własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, które ma swoje wytyczne dot. kształtowania gospodarki leśnej w postaci planu urządzania lasu. Ponadto krajobraz ten miałby obejmować także część zabudowań w miejscowości Gola, dla których nie ma możliwości spełnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 80%. W związku z powyższym wnosi się o wykreślenie krajobrazu priorytetowego 10-318.24-7 - „Las Chróściński”.

III. Krajobraz priorytetowy „Dolina Proсны (Krupka-Gola)” o kodzie 10-318.24-12

Lp.	Numer załącznika i rodzaj zagadnienia, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie do uwagi	Proponowany zapis
-----	--	-------------	-----------------------	-------------------

1.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	„Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną”	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Kwestie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz obowiązujące prawo miejscowe (MPZP), a proponowany zapis ingeruje w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zapis: Dopuszcza się funkcję turystyczną, rolną mieszkaniową, usługową, produkcyjną”
2.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Zakaz sytuowania ogrodzeń w strefach dolin	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Kwestie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe, a proponowany zapis ingeruje w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Nie ma możliwości regulacji ogrodzeń w planie miejscowym.	Zmiana lub ograniczenie zapisu do: Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych
3.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz eksploatacji torfu	daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Doprecyzowanie szczegółowe obszarów obowiązywania zakazu; lub wprowadzenie zapisów dot. zakazów, jak i wprowadzonych odstępstw w zakresie zgodnym z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Proсны
4.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Utrzymanie zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, szczególnie utrzymanie łąk o charakterze ekstensywnym.	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwić	Zmiana zapisu na: „Propozycja utrzymania ...”

			właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	
5.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.	Nie ma możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zapisu lub jego ograniczenie do faktycznie wartościowych, istniejących szpalerów drzew po przeprowadzeniu dokładnych oględzin i badań.
6.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana zapis na: „Ograniczenie wprowadzania inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu”
7.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące racjonalnej gospodarce wodnej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.	Zakaz spowoduje zablokowanie terenów inwestycyjnych w granicach administracyjnych gminy. W granicach administracyjnych gminy zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100m od linii brzegowej rzek spowoduje całkowite zablokowanie istniejącej zabudowy. Wprowadzenie ogólnego zapisu bez rozważenia specyfiki zagospodarowania terenów usytuowanych wzdłuż rzek ingeruje w prawo własności w sposób eliminujący możliwość zagospodarowania terenów już zainwestowanych. Nieprecyzyjnie określony zakaz bez pogłębionej analizy specyfiki regionu w sposób znaczący ogranicza prawo własności. Zakaz lokalizację obiektów winien precyzyjnie odnosić się do zasięgu wody powodziowej q=1%, q=10% czy wody powodziowej 500lat. Powyższe kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu).	Usunięcie lub doprecyzowanie zapis z uwzględnieniem specyfiki regionu tj. istniejącej zabudowy m. Bolesławiec oraz istniejącej zabudowy wiejskiej usytuowanej wzdłuż rzeki Proсна albo wprowadzenie zapisy dot. zakazów, jak i wprowadzonych odstępstw w zakresie zgodnym z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Proсны

8.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 75%.	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Zapis jest niezgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r. Zapisy dotyczące ograniczania minimalnego udziału procentowego powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej są ograniczeniem do dokumentów planistycznych, które będzie sporządzał samorząd gminny.	W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej
9.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana słowa „wykluczenie” na „dążenie do ograniczenia”
10.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi	Obiekty te mają zapewnić zagospodarowanie turystyczne oraz rozwój społeczny, zapisy ograniczą właściwe zagospodarowanie terenów gminnych.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „wykluczenie” na „ograniczenie” bez stosowania zapisu: (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).

		impres i wydarzeń. (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).		
11.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.	Zapis musi być zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r. Występują tereny, na których nie ma możliwości ochrony maksymalnej.	Zmiana słowa „maksymalną” na „możliwie maksymalną”
12.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.	Zapisy ograniczają możliwość zagospodarowania terenów. Zapis musi być zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r.	Uzupełnić zapisy o możliwość sytuowania bulwarów, promenad, ciągów pieszych, placów, parków, a także ich urządzenie w tym budowa lub przebudowa, remont.
13.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 7	Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.	Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Usunięcie zapisu lub Ograniczenie zapisu do zamiany słowa „zakaz” na wyrażenie „ograniczenie”
14.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 10	Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych	Nie będzie możliwe do zastosowania w projekcie MPZP, gdyż takie zakazy mogą być wprowadzone w uchwale krajobrazowej. Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów.	Usunięcie zakazu

			Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	
15.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 13	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	Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Ze względu na objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, to Rada Miejska w dokumentach planistycznych zdecyduje o takich zakazach i nakazach. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania analiz widokowych i możliwości egzekwowania przyjętych rozwiązań np. w zakresie ograniczenia parametru wysokościowego danego obiektu budowlanego.	Zamiana wszystkich słów „Nakaz” na „rekomendacja”, a wszystkich słów „zakaz” na „ograniczenie”.
16.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych) i zaniechanie upowszechniania upraw monokulturowych.	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwić właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	Propozycja zapisu: Rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych).
17.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Zachowanie w stanie nie przekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (deniwelacji wzniesień, skarp etc.).	Na terenie silnie zurbanizowanym brak możliwości zachowania naturalnych elementów ukształtowania skarp rzek.	Dopuszczenie możliwości regulacji naturalnego elementów ukształtowania skarp rzek jeżeli wynika to z potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego lub w przypadku realizacji celów powodziowych, rekreacyjnych oraz inwestycji związanych z gospodarką wodną.
18.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Renaturyzacja mokradeł w tym starorzeczy	Zbyt duża ingerencja w tereny na obszarze gminy. Cały obszar gminy objęty jest obowiązującymi miejscowymi	Z wyłączeniem zabudowanych obszarów wiejskich i

			planami zagospodarowania przestrzennego.	miejskich, zgodnie z obowiązującym MPZP
19.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Powołanie regionalnego obserwatorium krajobrazu		Zadanie na poziomie województwa
20.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących.	Przypadki konieczności opracowania oceny oddziaływania na środowisko określają przepisy odrębne.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”
21.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady ochrony w obrębie krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych, dla obszarów nie objętych planem.	Zależy od decyzji Rady Miejskiej oraz możliwości mapowych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe. Cała gmina jest pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”

IV. Krajobraz priorytetowy „Dolina Proсны (Chróscin-Wieruszów) o kodzie 10-318.24-15:

Lp.	Numer załącznika i rodzaj zagadnienia, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie do uwagi	Proponowany zapis
1.	Załącznik graficzny	Objęcie zasięgiem oczyszczalni ścieków wraz z terenem PSZOK	W zasięgu krajobrazu priorytetowego znajduje się teren oczyszczalni ścieków. Biorąc po uwagę cele audytu jest to całkowicie niezasadne. Obszary te ze względu na cechy eksploatacyjne nie stanowią obszaru charakteryzującego się dużymi walorami przyrodniczymi.	Zmiana zasięgu krajobrazu priorytetowego poprzez wyłączenie terenu oczyszczalni ścieków wraz z PSZOK.
2.	Załącznik graficzny	Teren uzupełnienia stanu wiedzy – Dolina Proсны (Bolesławiec-Chróscin)	Obszar objęty formą ochrony zgodnie z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Proсны	Jeżeli występuje potrzeba wyznaczenia terenu to powinien on obejmować obszary niezabudowane, znajdujące się poza miastem i wsiami, przylegające do istniejącej rzeki Proсны.
3.	A) Charakterystyka	17E - Panorama Bolesławca (NE-S)	Ograniczenia w zabudowie poprzez niewprowadzanie	Uwzględnienie obowiązujących

	krajobrazu..., pkt. II syntetyczny opis krajobrazu	PW 81B - Bolesławiec, wieża zamkowa (NE-S) PW 81C - Bolesławiec, wieża zamkowa (SW-NE) PW 81D - Bolesławiec, wieża zamkowa (NW-E)	inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo – kompozycyjne mogą dotyczyć jednostek, które zarówno w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są obecnie przeznaczone pod zabudowę Usytuowanie punktów widokowych w terenach o dużym stopniu zurbanizowania powodują ograniczenia w możliwości ich zabudowy poprzez wprowadzenie min. zakazów lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości.	zapisów planów miejscowych: zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XIII/60/2012 z dnia 21 lutego 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Bolesławiec, Piaski oraz Podbolesławiec w gminie Bolesławiec ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego poz. 1349 z dnia 02 maja 2012r. oraz zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r.
4.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	„Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną”	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Kwestie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz obowiązujące prawo miejscowe (MPZP), a proponowany zapis ingeruje w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zapis: Dopuszcza się funkcje turystyczną, rolną mieszkaniową, usługową, produkcyjną”

5.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Zakaz sytuowania ogrodzeń w strefach dolin	Zakaz stanowi formę znaczącego ograniczenia zabudowy. Kwestie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe, a proponowany zapis ingeruje w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Nie ma możliwości regulacji ogrodzeń w planie miejscowym.	Zmiana lub ograniczenie zapisu do: Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych
6.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz eksploatacji torfu	daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Doprecyzowanie szczegółowe obszarów obowiązywania zakazu; lub wprowadzenie zapisów dot. zakazów, jak i wprowadzonych odstępstw w zakresie zgodnym z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosnny
7.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Utrzymanie zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, szczególnie utrzymanie łąk o charakterze ekstensywnym.	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwić właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	Zmiana zapisu na: „Propozycja utrzymania ...”
8.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.	Nie ma możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zapisu lub jego ograniczenie do faktycznie wartościowych, istniejących szpalerów drzew po przeprowadzeniu dokładnych oględzin i badań.

9.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana zapis na: „Ograniczenie wprowadzania inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu”
10.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące racjonalnej gospodarce wodnej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.	Zakaz spowoduje zablokowanie terenów inwestycyjnych w granicach administracyjnych gminy. W granicach administracyjnych gminy zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100m od linii brzegowej rzek spowoduje całkowite zablokowanie istniejącej zabudowy. Wprowadzenie ogólnego zapisu bez rozważenia specyfiki zagospodarowania terenów usytuowanych wzdłuż rzek ingeruje w prawo własności w sposób eliminujący możliwość zagospodarowania terenów już zainwestowanych. Nieprecyzyjnie określony zakaz bez pogłębionej analizy specyfiki regionu w sposób znaczący ogranicza prawo własności. Zakaz lokalizację obiektów winien precyzyjnie odnosić się do zasięgu wody powodziowej q=1%, q=10% czy wody powodziowej 500lat. Powyższe kwestie regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu).	Usunięcie lub doprecyzowanie zapis z uwzględnieniem specyfiki regionu tj. istniejącej zabudowy m. Bolesławiec oraz istniejącej zabudowy wiejskiej usytuowanej wzdłuż rzeki Proсна albo wprowadzenie zapisy dot. zakazów, jak i wprowadzonych odstępstw w zakresie zgodnym z UCHWAŁĄ NR XXX/398/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Proсны
11.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 70% (dla działki mieszkaniowej) i 90% (dla działki letniskowej).	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej

			Zapis jest niezgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r. Zapisy dotyczące ograniczania minimalnego udziału procentowego powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej są ograniczeniem do dokumentów planistycznych, które będzie sporządzał samorząd gminny.	
12.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej	Wprowadzenie powyższych zapisów uniemożliwi zabudowę terenów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Zmiana słowa „wykluczenie” na „dążenie do ograniczenia”
13.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń. (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).	Obiekty te mają zapewniać zagospodarowanie turystyczne oraz rozwój społeczny, zapisy ograniczą właściwe zagospodarowanie terenów gminnych.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „wykluczenie” na „ograniczenie” bez stosowania zapisu: (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).
14.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.	Zapis musi być zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu	Zmiana słowa „maksymalną” na „możliwie maksymalną”

			zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r. Występują tereny, na których nie ma możliwości ochrony maksymalnej.	
15.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 1	Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.	Zapisy ograniczają możliwość zagospodarowania terenów. Zapis musi być zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Bolesławcu Nr XXVI/221/2002 z dnia 3 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 197 poz.2830 z dnia 13 sierpnia 2002r.	Uzupełnić zapisy o możliwość sytuowania bulwarów, promenad, ciągów pieszych, placów, parków, a także ich urządzenie w tym budowa lub przebudowa, remont.
16.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 7	Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.	Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Usunięcie zapisu lub Ograniczenie zapisu do zamiany słowa „zakaz” na wyrażenie „ograniczenie”
17.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 10	Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych	Nie będzie możliwe do zastosowania w projekcie MPZP, gdyż takie zakazy mogą być wprowadzone w uchwale krajobrazowej. Nie ma prawnych możliwości weryfikacji spełnienia zapisów. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.	Usunięcie zakazu
18.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 12	Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.	Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów w tym obowiązujące prawo miejscowe. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów.	Usunięcie zapisu lub doprecyzowanie zapisów np. do ograniczenia się do jednej z przyjętych form nakazu

19.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt II, pkt 2, ppkt 13	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	Wskazane zapisy regulują odpowiednie przepisy oraz prawo miejscowe. Ze względu na objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, to Rada Miejska w dokumentach planistycznych zdecyduje o takich zakazach i nakazach. Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Może uniemożliwić właściwe zagospodarowanie terenów. Brak regulacji prawnych dot. sposobu opracowywania analiz widokowych i możliwości egzekwowania przyjętych rozwiązań np. w zakresie ograniczenia parametru wysokościowego danego obiektu budowlanego.	Zamiana wszystkich słów „Nakaz” na „rekomendacja”, a wszystkich słów „zakaz” na „ograniczenie”.
20.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych) i zaniechanie upowszechniania upraw monokulturowych.	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwić właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej.	Propozycja zapisu: Rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych).
21.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Zachowanie w stanie nie przekształconym naturalnych elementów ukształtowania terenu (deniwelacji wzniesień, skarp etc.).	Na terenie silnie zurbanizowanym brak możliwości zachowania naturalnych elementów ukształtowania skarp rzek.	Dopuszczenie możliwości regulacji naturalnego elementu ukształtowania skarp rzek jeżeli wynika to z potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego lub w przypadku realizacji celów powodziowych, rekreacyjnych oraz inwestycji związanych z gospodarką wodną.
22.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Podtrzymanie lub wprowadzenie ekstensywnego utrzymania łąk jako dominującej formy gospodarowania w krajobrazie (m.in. koszenie, wypas).	Proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości. Z uwagi na występowanie na tym terenie dużej ilości gospodarstw rolnych, zapis ten może uniemożliwić	Usunięcie zapisu lub jego doprecyzowanie do poszczególnych obszarów.

			właścicielom prowadzenie gospodarki rolnej. Brak prawnej możliwości egzekwowania zapisów.	
23.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Renaturyzacja mokradeł w tym starorzeczy	Zbyt duża ingerencja w tereny na obszarze gminy. Cały obszar gminy objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	Z wyłączeniem zabudowanych obszarów wiejskich i miejskich, zgodnie z obowiązującym MPZP
24.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Powołanie regionalnego obserwatorium krajobrazu		Zadanie na poziomie województwa
25.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących.	Przypadki konieczności opracowania oceny oddziaływania na środowisko określają przepisy odrębne.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”
26.	C) Rekomendacje i wnioski..., pkt III	Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady ochrony w obrębie krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych, dla obszarów nie objętych planem.	Zależy od decyzji Rady Miejskiej oraz możliwości mapowych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe. Cała gmina jest pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	Usunięcie zapisu lub zmiana słowa „opracowanie” na „propozycja opracowania”

V. Na uwagę zasługują także zastrzeżenia do ww. krajobrazów zawarte w części C pkt 1 POZIOM REGIONALNY (WOJEWÓDZTWA) takie jak np.:

1. Występują wykluczające się rekomendacje np. *unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych* i zarazem *nie dopuszczanie urbanizacji na terenach, które nie mają możliwości objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej*,
2. Zapis *„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).”* nie jest możliwy do weryfikacji oraz prowadzi do ograniczenia rozwoju gospodarstw rolnych. Nie ma prawnych możliwości narzucania rolnikom rodzajów stosowanych upraw, wybór uprawy jest uzależniony od żyzności gleby oraz uwarunkowań klimatycznych i finansowych. W/w zapis nie powinien być stosowany w projekcie audytu.
3. Zapis *„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).”* Nie wpisuje się w obecnie

obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesławiec i prowadzi do znacznego ograniczenia prawa własności nieruchomości, co będzie skutkowało niechęcią zamieszkania w poszczególnych obszarach.

Uzasadnienie:

W związku z uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego nr 1192/24 z dnia 6.09.2024r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego wystąpiło dnia 1.10.2024 r. o zaopiniowanie ww. dokumentu, wysyłając na skrytkę epuap Urzędu Miasta i Gminy w Bolesławcu pismo BPPWŁ.ZS.427.15.2024. Pismo nie zawierało materiału do zaopiniowania przeznaczonego dla gminy Bolesławiec, lecz informację, że projekt ww. dokumentu będzie udostępniony do pobrania z dysku ftp w postaci ponad 36 GB, zawierający całość dokumentów przeznaczonych dla województwa łódzkiego.

Zgodnie z art. 38 b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) Zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa zasięga opinii o projekcie od:

- a) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- b) dyrektorów parków narodowych i krajobrazowych położonych w granicach województwa,
- c) wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- d) 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 zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), jest dokumentem planowania przestrzennego na poziomie samorządu wojewódzkiego. Projekt Audytu opracowywany jest przez Zarząd Województwa, a uchwalany przez Sejmik Województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Sporządzony dokument obejmuje obszar województwa w jego granicach administracyjnych. Zakres rzeczowy audytu krajobrazowego wynika z art. 38 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130). Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na terenie województwa, określa ich cechy charakterystyczne, unikatowe i syntetyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

W projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego na obszarze gminy Bolesławiec wyznaczono 4 krajobrazy priorytetowe:

1. 10-318.24-3 – Chróscin, Łubnice, Wójcin – krajobraz wiejski,
2. 10-318.24-7 – Las Chróściński,
3. 10-318.24-12 – Dolina Proсны (Krupka-Goła),
4. 10-318.24-15 – Dolina Proсны (Chróscin, Wieruszów).

Po zapoznaniu się z projektem dokumentu w zakresie ww. zaleceń dla zidentyfikowanych krajobrazów w granicach administracyjnych gminy Bolesławiec poważne wątpliwości tutejszego organu budzą niezdefiniowane, niedookreślone i ogólne pojęcia, które w procedurze uzgodnień aktów prawa miejscowego niewątpliwie stanowiąc będą podstawę do ograniczenia

powszechnie obowiązującej zasady ochrony własności, wynikającej z Konstytucji, zasady wolności budowlanej zawartej w przepisach prawa budowlanego, a także prawa do zabudowy wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren gminy Bolesławiec w całości jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stanowiącymi prawo miejscowe. W zaleceniach tych zawarto wiele sformułowań bezpośrednio wpływających na możliwości inwestycyjne gruntów położonych na obszarze zdecydowanej większości Gminy m.in. „Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej”, „Utrzymanie zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z ograniczeniem wielkopowierzchniowych upraw monokulturowych roślin”, „Stosowanie materiałów ceramicznych lub blachy na pokrycia dachów innych niż płaskie, z dopuszczeniem papy (w sytuacji uzasadnionej względami technicznymi).” „Zakaz stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie monochromatycznej neutralnej kolorystyki elewacji.”.

Sporne rekomendacje i wnioski zawarte w projekcie Audytu krajobrazowego, sformułowane w sposób bardzo ogólny, niedookreślony i niemierzalny traktowane będą w procedurze uzgodnień aktów prawa miejscowego na równi z normą prawną. Wszystkie przytoczone sformułowania w odniesieniu do niejednoznacznych, niesprecyzowanych, niemierzalnych i niemożliwych do weryfikacji przez organ zaleceń umożliwiają ocenę zgodności projektu aktu prawa miejscowego z ww. rekomendacjami wyłącznie w sposób subiektywny, uznaniowy. Zaistnienie jakichkolwiek wątpliwości analitycznych przy uzgodnieniach projektu aktu prawa miejscowego przez Zarząd Województwa prowadzić może do interpretacji dokumentu na niekorzyść Gminy. Tak sformułowane zapisy audytu krajobrazowego mogą spowodować konflikt w procesie kształtowania prawa własności nieruchomości na poziomie lokalnym i wojewódzkim, tym samym zdaniem organu są nie do zaakceptowania z punktu widzenia prawa lokalnego.

Ponadto, w tym miejscu należy zwrócić uwagę iż zgodnie z art.38a ust. 4 ww. ustawy „Rekomendacje i wnioski, o których mowa w ust. 3 pkt 3 lit. b, nie mogą być sprzeczne z celami i sposobami ochrony obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 2, określonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”. Zdaniem organu istnieje wyraźna sprzeczność rekomendacji i wniosków zawartych w każdym z krajobrazów priorytetowych w części C w pkt III zawierającym zalecenia zapobieganiu zmianom sposobu użytkowania ziemi z możliwymi do wprowadzenia zakazami w granicach obszarów chronionego krajobrazu. Powyższy zakaz jest możliwy do wprowadzenia wyłącznie w stosunku do pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Wprowadzanie takich zapisów jak: „ochrona miedz i zadrzewień śródpolnych” czy „rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego). Zachowanie zróżnicowanej struktury upraw (w tym tradycyjnych). Ograniczenie upraw monokulturowych wykazujących duże zapotrzebowanie na wodę oraz wpływających na ograniczenie ekspozycji widokowych m.in. wierzby opałowej i kukurydzy.” będzie wprowadzał utrudnienia w realizacji agrokultury, a zapisy te nie będą możliwe do weryfikacji przez organ.

Ustalenia przyjęte w projekcie audytu, po jego uchwaleniu przez sejmik województwa w przedstawionym zakresie, formie i proponowanej szczegółowości wprowadzą dla miasta i terenów wiejskich ograniczenia części terenów, które zostały już zainwestowane.

Działania określone w projekcie audytu zmierzają do ochrony środowiska przyrodniczego, jednakże należy mieć na uwadze tereny już zainwestowane, dające możliwość rozwoju z zachowaniem dbałości o środowisko naturalne oraz ochronę walów przyrodniczych.

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego będzie miał bezpośrednie przełożenie na brak możliwości rozwoju gminy Bolesławiec, pod kątem społecznym, ekonomicznym, gospodarczym i rolniczym, co w obecnej sytuacji jest już utrudnione z powodu zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia na niemal połowie powierzchni gminy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosnny”.

W związku z powyższym projekt audytu został zaopiniowany negatywnie w części dot. gminy Bolesławiec, ze względu na liczne zastrzeżenia i uwagi, których przykłady zostały podane w załączniku do przedmiotowej uchwały.