

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/174/2016
Rady Miejskiej w Miliczu
z dnia 31 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca przeznaczenia części działki nr 31/6 pod zabudowę jednorodzinną ekstensywną – wnosi o przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. (Poz. 1.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 2) uwaga dotycząca
 - a) przeznaczenia działki nr ewid. 501 pod teren zabudowy letniskowej. (Poz. 2.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
 - b) przeznaczenia działki nr ewid. 154 jako teren komunikacji samochodowej – stacja paliw, stacja obsługi samochodów, serwis ze zjazdem z obwodnicy na włączanie i wyłączanie do ruchu w obu kierunkach lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną (Poz. 2.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 3) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr ewid. 32/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. (Poz. 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 4) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr ewid. 29/4 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. (Poz. 4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 5) uwaga dotycząca:
 - a) niewłaściwego prowadzenia procedur planistycznych sporządzanego planu miejscowego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Projekt planu nie powinien być sporządzany równolegle ze Studium. Nie wiadomo czy ustalenia planu są dostosowane do sporządzanego Studium czy też ustalenia Studium są dostosowywane do planu),
 - b) nie uwzględnienia ograniczeń wynikających z utworzenia parku krajobrazowego „Dolina Baryczy” (Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r.), gdzie głównym celem ochrony jest zachowanie doliny rzeki Baryczy wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi. Wyznaczone tereny zabudowy znajdują się w oddaleniu od zwartej zabudowy wsi Sułów,
 - c) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe4 i MNe5,
 - d) zachowania struktury hydrograficznej na terenie objętym planem wraz z łąkami, wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi; wprowadzenie zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych oraz wprowadzenie nakazu utrzymania w niezmienionym kształcie cieków wodnych i stawów,
 - e) wprowadzenia zakazu lokalizowania reklam wolnostojących,
 - f) dopuszczenia korzystania z własnych ujęć wody do czasu wykonania sieci wodociągowej,
 - g) zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 70% pow. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 40% zabudowy usługowej, 25% zabudowy przemysłowej; (Poz. 5.1 – 5.7 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 6) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 367/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. (Poz. 6 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);

- 7) uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 700 pod budownictwo mieszkaniowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. (Poz. 7 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 8) uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu:
 - a) grodzenia posesji ogrodzeniami z elementów pełnych prefabrykowanych oraz wyższych niż 1,8 m,
 - b) zakazu lokalizacji stojących reklam i bilbordów;(Poz. 8.1 i 8.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

§ 3. Burmistrz Gminy Milicz, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając uwagi, o których mowa w § 2. pkt 1-8. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

§ 4. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska w Miliczu postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 1, dotyczącą przeznaczenia działki nr 31/6 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustalenia planu zakładają strefowanie funkcji i gęstości zabudowy oraz są zgodne z dokumentem Studium. Dlatego wzdłuż ulicy Polnej wprowadzona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, głębiej pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i na gruntach ornych, najbardziej oddalonych oraz o wyższej klasie bonitacyjnej - zabudowa zagrodowa. Strefowanie gęstości zabudowy zostało wprowadzone ze względu na oddalenie działek od intensywnej zabudowy wsi Sułów oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. Z tych względów wskazane jest sytuowanie na obrzeżach wsi zabudowy ekstensywnej z większą ilością zieleni.
- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 2, dotyczącą:
 - a) przeznaczenia działki nr ewid. 501 pod teren zabudowy lotniskowej. Przedmiotowa działka jest terenem wilgotnym łąkowym, położona w bezpośrednim sąsiedztwie kanału Młynówki i starorzeczy, obrosniętych drzewostanem, mającym charakter niewielkich skrawków lasu łąkowego. Ma on także znaczenie, jako korytarz ekologiczny zlokalizowany w strefie doliny rzecznej. Zgodnie z Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r., w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - głównym celem ochrony jest zachowanie doliny rzeki Baryczy wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi. Dlatego w planie postanowiono nie poszerzać terenów zabudowy rekreacji indywidualnej w tym kierunku, za wyjątkiem tych enklaw zabudowy, które zostały wyznaczone na podstawie wcześniejszych dokumentów planistycznych. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
 - b) przeznaczenia działki nr ewid. 154 pod teren komunikacji samochodowej – stacja paliw, stacja obsługi samochodów, serwis ze zjazdem z obwodnicy na włączanie i wyłączanie do ruchu w obu kierunkach lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną. W projekcie planu nie było możliwości zapewnienia nowego, bezpośredniego włączenia z projektowanej drogi głównej. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ilość i usytuowanie zjazdów z drogi klasy głównej powinna być nie mniejsza niż 800m na terenach niezabudowanych i 500m na terenach zabudowanych. Wnioskowany zjazd nie spełniałby obu warunków. Dodatkowo działka jest położona w oddaleniu od istniejącej zabudowy – przeznaczenie jej pod teren stacji paliw lub alternatywnie pod zabudowę mieszkaniową, powodowałoby rozpraszanie zabudowy, co jest szczególnie niepożądane w obszarach cennych przyrodniczo. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 3, dotyczącą przeznaczenia działki nr ewid. 32/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka została przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną ekstensywną). Ustalenia planu zakładają strefowanie funkcji i gęstości zabudowy oraz są zgodne z dokumentem Studium. Dlatego wzdłuż ulicy Polnej wprowadzona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, głębiej pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Strefowanie gęstości zabudowy zostało wprowadzone z powodów oddalenia działek od intensywnej zabudowy wsi Sułów oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.
- 4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 4, dotyczącą przeznaczenia w całości działki nr ewid. 29/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka została przeznaczona w części pod zabudowę zagrodową). Przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej pod funkcje zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej wiązałoby się z koniecznością uzyskania do planu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty w tej części należą do III klasy bonitacyjnej). Zarówno na podstawie obecnego planu jak i w projektowanym planie wyznaczono

bardzo dużą ilość nowych terenów mieszkaniowych i nie ma potrzeby wydzielania kolejnych, kosztem gruntów chronionych (które rzadko występują na tym obszarze). Dodatkowo grunty te nie są uzbrojone. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.

5) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 5, dotyczącą:

- a) niewłaściwego prowadzenia procedur planistycznych sporządzanego planu miejscowego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (projekt planu nie powinien być sporządzany równolegle ze Studium, nie wiadomo czy ustalenia planu są dostosowane do sporządzanego Studium czy też ustalenia Studium są dostosowywane do planu). W związku z brakiem aktualności obecnego Studium, Rada Miejska w Miliczu Uchwałą nr XXXIII/187/09 z dn. 2 kwietnia 2009r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium. Procedura sporządzenia Studium oraz jego problematyka dla obszaru Gminy Milicz jest bardzo złożona i powoduje, że czas sporządzenia dokumentu w praktyce trwa kilka lat. Podobnie sytuacja wygląda przy sporządzaniu skomplikowanych planów miejscowych. Przewidziano, że czas sporządzania planu miejscowego dla obrębu Sułów może znacznie przekroczyć okres 1 a nawet 2 lat. Dlatego w celu skrócenia czasu oczekiwania na oba dokumenty, postanowiono sporządzać projekt planu za nowym dokumentem Studium. W tym celu przystąpiono do sporządzenia planu w odstępie ponad rok od uchwały inicjującej sporządzanie Studium (uchwała Nr LVI/300/10 z dnia 9 listopada 2010r.). Dopiero, gdy zostały określone uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej w Studium, przystąpiono do formułowania ustaleń planu. Rozwiązania planu miejscowego bazują i są w pełni zgodne z rozwiązaniami zaprojektowanymi w Studium. Procedura sporządzania planu jest prowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.
- b) nie uwzględnienia ograniczeń wynikających z utworzenia parku krajobrazowego „Dolina Baryczy” (Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r.). Wieś Sułów posiada walory miejscowości turystycznej, gdzie jest zapotrzebowanie na tereny pod obiekty turystyki i rekreacji. Wymienione tereny zostały zaprojektowane na gruntach ornych i łąk w pobliżu funkcjonujących od kilkudziesięciu lat tzw. ośrodków wczasowych przy ul. Leśnej. Uwzględniają one istniejącą sieć hydrograficzną – nie zmieniając jej kształtu i nie ingerując w linię brzegową cieków. Większość wymienionych terenów – UT2, ML3, ML4, ML5, ML7, ML8, ML9, ML10, ML14, ML15, ML13, ML17, KDd23, Kp5, Kp6 zostało wyznaczone na podstawie wcześniej sporządzonych i uchwalonych planów miejscowych (Uchwał Rady Miejskiej w Miliczu: Nr L/311/98 z dnia 16 czerwca 1998r., Nr XXXI/266/02 z dnia 14 lutego 2002r., Nr XVI/128/04 z dnia 12 lutego 2004r.). Odnośnie tych terenów w projekcie planu zachowano ustalenia z poprzednich planów. Ponieważ tworzą one wszystkie dwie osobne enklawy obiektów rekreacji indywidualnej, w projekcie planu, zgodnie ze złożonymi wnioskami zdecydowano się na ich połączenie. Dlatego tereny ML5, ML6, ML15, ML16 spajają je ze sobą. Reasumując, ustalenia planu nie wprowadzają jakichś dużych zmian na tym obszarze, a jedynie zachowują wcześniej wyznaczone tereny i w niewielkim stopniu uzupełniają projektowaną zabudowę. Projektowane ciągi piesze lokalizowane wzdłuż brzegów cieków wodnych, w swoim przeznaczeniu uwzględniają występowanie zadrzewień i łąk.
- c) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe5 i MNe6. Miejscowość Sułów dynamicznie rozbudowuje się w kierunkach północnym (rejon ul. Polnej) i zachodnim. W tej części wsi brakuje nowych terenów mieszkaniowych. Do planu wpłynęło bardzo dużo wniosków o przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod zabudowę jednorodziną. Dlatego w planie zdecydowano się na wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wzdłuż drogi wyjazdowej z Sułowa. Ze względu na przyrodnicze walory miejscowości zdecydowano się na lokalizację w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z dużą ilością zieleni. Grunty orne, na których zaprojektowano zabudowę są niskiej klasy bonitacyjnej, w części nieuprawiane. Projektowana zabudowa jest oddzielona od wsi Łąki poprzez kanał Młynówki ze starodrzewem i nie powinien zaburzyć jej ruralnego układu łańcuchowego oraz jest zgodna z dokumentem Studium.
- d) zachowania struktury hydrograficznej na terenie objętym planem wraz z łąkami. Uwagę uznano w części za nieuwzględnioną wobec terenów, o których mowa w lit.b uwag. Na tych terenach występują grunty orne oraz miejscami łąki, które zostaną przekształcone pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.
- e) wprowadzenia zakazu lokalizowania reklam wolnostojących. W tekście planu znajdują się zapisy określające zasady i ograniczenia lokalizowania nośników reklamowych. Dotyczą one terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej oraz przestrzeni publicznej. Zostały one

wprowadzone w celu dostosowania tych elementów do historycznej części miejscowości oraz uniknięcia przypadków niewłaściwego, agresywnego ich stosowania. Całkowity zakaz stosowania reklam wolnostojących byłby na obszarze całej miejscowości rozwiązaniem wysoce restrykcyjnym.

- f) dopuszczenia korzystania z własnych ujęć wody do czasu wykonania sieci wodociągowej. W planie są już zapisy dopuszczające korzystanie z własnych ujęć wody - w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej. Jest to bezpieczniejszy zapis, ponieważ może zaistnieć wyjątkowa sytuacja, gdy pomimo wybudowania sieci wodociągowej z nieprzewidzianych wcześniej przyczyn nie będzie możliwości technicznych podłączenia do sieci.
 - g) zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 70% pow. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 40% zabudowy usługowej, 25% zabudowy przemysłowej. Na większości terenach (z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej), wnioskowane minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej są niemożliwe do osiągnięcia na większości zainwestowanych już działek. Sułów jest miejscowością o charakterze miejskim, gdzie przeważa gęsta zabudowa na niewielkich działkach. Dlatego w planie zastosowano możliwie najwyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania oraz do przewidywanej wielkości nowych działek.
- 6) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 6, dotyczącą przeznaczenia działki nr 367/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową. W sąsiedztwie przedmiotowej działki został wyznaczony w planie duży obszarowo teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, który wraz z innymi wyznaczonymi nowymi terenami mieszkaniowymi w zupełności zaspokaja potrzeby budowlane rozwijającej się miejscowości. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 7) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 7, dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 700 pod budownictwo mieszkaniowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. Działkę przeznaczono w planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie ze stanem faktycznym. Natomiast postanowiono nie przeznaczać działki tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (MN/MW). Taki zapis umożliwiłby lokalizację na przedmiotowej działce nowych budynków wielorodzinnych, co byłoby niekorzystne, ponieważ w okolicy tego typu budynki nie występują (poza istniejącym budynkiem wielorodzinnym adaptowanym po budynku dawnej stacji kolei wąskotorowej). Kolejnym problemem jest położenie działki w sąsiedztwie zakładu drzewnego, co związane jest z uciążliwością, szczególnie akustyczną. W przypadku określenia dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – najprawdopodobniej nie byłyby one możliwe do spełnienia w praktyce. Uwzględnienie uwagi w takiej postaci byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 8) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 8, dotyczącą:
- a) wprowadzenia zakazu grodzenia posesji ogrodzeniami z elementów pełnych prefabrykowanych oraz wyższych niż 1,8m. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych na obszarze wszystkich działek objętych wyłożeniem byłby rozwiązaniem zbyt restrykcyjnym oraz tylko częściowym – na pozostałych działkach, które nie były objęte ponownym wyłożeniem, wciąż pozostałyby zapisy dopuszczające tego typu ogrodzenia. Tego typu ogrodzenia są trwałe i tanie, zaś część działek znajduje się w miejscach osłoniętych, w oddaleniu od historycznej części miejscowości, w których względy estetyki nie mają już tak dużego znaczenia.
 - b) zakazu lokalizacji stojących reklam i bilbordów. Całkowity zakaz stosowania reklam wolnostojących byłby na obszarze wszystkich działek rozwiązaniem wysoce restrykcyjnym.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 6. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/174/2016
Rady Miejskiej w Miliczu
z dnia 31 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska w Miliczu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg i zagospodarowaniu pozostałych terenów pasa drogowego o długości ok. 3925 m;
- 2) koszty nabycia gruntów pod drogi gminne;
- 3) budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 4050 m.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§3. Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Gminy Milicz.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Miliczu