

Projekt

z dnia 20.11.2024 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE**

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego

Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt. 2d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), uchwała się co następuje:

§ 1. Opiniuje się negatywnie projekt audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik zawierający treść uwag do projektu audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WYKAZ UWAG DO PROJEKTU AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

l. p.	Gmina lub Gminy której dotyczy krajobraz	Kod i nazwa krajobrazu	Numer załącznika i rodzaj zagadnienia którego dotyczy uwaga	Zapis aktualny	Zapis proponowany	uwagi
1.	Sianów – Mielno - Dątkowo	32-313.47-50 Krajobraz priorytetowy Plaża i wydmy nadmorskie, Kołobrzeg - Dątkowo	IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do gminnych aktów planistycznych	Ochrona przed zabudową siedlisk przyrodniczych Natura 2000	Usunięcie zapisu	Przepisy odrębne nie wprowadzają zakazów zabudowy terenów Natura 2000; kwestie te rozstrzygają decyzje administracyjne oraz akty planowania przestrzennego; proponowany zapis jest ingerencją w prawo własności
2.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo przyrodnicze	Utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego łąk; wyłączenie z zabudowy oraz przekształcania w grunty orne i zalesienia	Usunięcie zapisu	W granicach miasta zapis nie ma uzasadnienia – tereny niegdyś użytkowane rolniczo stały się naturalnym obszarem zabudowywanym budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
3.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo przyrodnicze	Wdrażanie Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej oraz propagowanie wśród rolników programów rolno-środowiskowo-klimatycznych, ograniczanie do niezbędnego minimum ilości stosowanych nawozów mineralnych i środków ochrony roślin	Usunięcie zapisu jako adresata Gminy Sianów	wskazane do realizacji zadanie nie znajduje się w kompetencjach gminnych;
4.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu	Przeciwdziałanie ekspansji zabudowy przy ulicy Węgorzewskiej w Sianowie na terenach nie wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę.	Usunięcie zapisu	W granicach miasta zapis nie ma uzasadnienia – tereny niegdyś użytkowane rolniczo stały się naturalnym obszarem zabudowywanym budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
5.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu	Maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Usunięcie zapisu	proponowany zapis jest ingerencją w prawo własności;
6.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	IV. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu –	Przeciwdziałanie ekspansji zabudowy przy ulicy Węgorzewskiej w Sianowie na terenach nie wskazanych	Usunięcie zapisu	W granicach miasta zapis nie ma uzasadnienia – tereny niegdyś użytkowane rolniczo stały się

			Wytyczne do gminnych aktów planistycznych	w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę		naturalnym obszarem zabudowywanym budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
7.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury; W obszarze krajobrazu rekomenduje się jedną formę budynku mieszkalnego wraz z jego granicznymi parametrami	w zakresie elewacji frontowej: – szerokość od 10,0 m do 14,0 m dla budynku wolnostojącego oraz do 26,0 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej, – wysokość 2,5 - 3,5 m, – elewacja o jednej płaszczyźnie, otynkowana, dopuszcza się wnękę w osi drzwi, – zalecona kamienna lub ceglana podmurówka, – otwory okienne o jednakowych wymiarach, pionowe (lub o proporcji zbliżonej do kwadratu), prostokątne, o stolarce symetrycznej względem osi pionowej, – zakaz sytuowania bramy garażowej; b) w zakresie elewacji bocznej: – szerokość od 8,0 m do 11,0 m, o jednej płaszczyźnie z dopuszczeniem wnęki w osi drzwi, otynkowana, – prostokątne, pionowe otwory okienne, o stolarce symetrycznej względem osi pionowej (wielkość otworów może się różnić w zależności od kondygnacji), – zalecane wejście od elewacji bocznej lub tylnej, – w przypadku usytuowania wejścia w elewacji bocznej - brak ganku; c) w zakresie wysokości budynku: – wysokość od 6,5 do 8,5 m; d) w zakresie formy dachu: – dach dwuspadowy prosty lub dwuspadowy naczółkowy, w układzie kalenicowym względem frontu działki, o kącie nachylenia od 40° do 45°, brak lukarn w połaci frontowej, – w połaci frontowej okna połaciowe w osiach otworów okiennych parteru, szerokość okapu do 30 cm, wysunięcie połaci poza ścianę szczytową do 20 cm, kalenica na jednej wysokości przez całą długość elewacji (z dopuszczeniem naczółków), okap na jednej wysokości, – pokrycie dachu: dachówka, blacha, w odcieniach brązu RAL 8000 – 8029, szarości RAL 7000 - 7048 lub czerwieni RAL 3000 – 3011	Usunięcie zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów (w tym decyzje o warunkach zabudowy), a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości
8.	Sianów	32-313.43-4 Krajobraz wiejski Kłos-Sianówek	IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie	Ogrodzenie/płot: ażurowe, drewniane lub metalowe ogrodzenie o pionowych sztachetach; słupki pomiędzy przęsłami drewniane, metalowe lub murowane; w przypadku wystąpienia przedogródka	Przeredagować zapis	Wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych regulują przepisy odrębne;

			zidentyfikowanych lokalnych form architektury; W obszarze krajobrazu rekomenduje się jedną formę budynku mieszkalnego wraz z jego granicznymi parametrami	ogrodzenie niskie.		
9.	Sianów - Polanów	32-313.43-58 Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo przyrodnicze	Wdrażanie Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej oraz propagowanie wśród rolników programów rolno-środowiskowo-klimatycznych, ograniczanie do niezbędnego minimum ilości stosowanych nawozów mineralnych i środków ochrony roślin	Usunięcie zapisu jako adresata Gminy Sianów	Wskazane do realizacji zadanie nie znajduje się w kompetencjach gminnych;
10.	Sianów - Polanów	32-313.43-58 Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica	I. Zadania mające na celu co najmniej zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu i jego właściwego kształtowania – Dziedzictwo kulturowe i fizjonomia krajobrazu	Ograniczenie zabudowy do terenów istniejących wsi	Usunięcie zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości;
11.	Sianów - Polanów	32-313.43-58 Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica	Iva. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury; W obszarze krajobrazu rekomenduje się jedną formę budynku mieszkalnego wraz z jego granicznymi parametrami	Podstawowy dom wiejski: Budynki mieszkalne tworzące pierzeję dróg usytuowane kalenicowo lub szczytowo względem frontu działki. a) w zakresie elewacji frontowej: -szerokość od 9 do 16 m, -wysokość do 3,5 m, -kompozycja o jednej płaszczyźnie, -otwory okienne o jednakowych wymiarach, pionowe (lub o proporcji zbliżonej do kwadratu), prostokątne, o stolarce symetrycznej względem osi pionowej, -zakaz sytuowania bramy garażowej w elewacji; b) w zakresie elewacji bocznej: - szerokość od 7 do 10 m, -wysokość do 3 m, -zalecane wejście od elewacji bocznej lub tylnej, -w przypadku usytuowania wejścia w elewacji bocznej - brak ganku; c) w zakresie wysokości budynku: -wysokość od 6,5 do 8,5 m; d) w zakresie formy dachu: -dach dwuspadowy prosty, w układzie kalenicowym. -kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° - 45°, -zakaz lokalizowania lukarn,	Usunięcie zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości;

				<ul style="list-style-type: none"> - w połaci frontowej okna połaciowe w osiach otworów okiennych parteru, szerokość okapu do 30 cm, wysunięcie połaci poza ścianę szczytową do 20 cm, -kalenica na jednej wysokości przez całą długość, -okap na jednej wysokości przez całą długość elewacji, - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, blacha, w odcieniach brązu RAL 8000 – 8029, szarości RAL 7000 - 7048 lub czerwieni RAL 3000 – 3011; 		
12.	Sianów - Polanów	32-313.43-58 Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica	IVa. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury; W obszarze krajobrazu rekomenduje się jedną formę budynku mieszkalnego wraz z jego granicznymi parametrami	<p>Mały dom wiejski z dachem dwuspadowym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej:</p> <p>a) w zakresie elewacji frontowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> -szerokość elewacji frontowej w przedziale 9 m – 14,0 m, -wysokość do 3,5 m, -kompozycja symetryczna o jednej płaszczyźnie, -dopuszcza się wysunięcie części elewacji w centralnej osi budynku, o szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji, wysunięcie zlicowane z elewacją frontową, o wysokości dwóch kondygnacji, - otwory okienne o jednakowych wymiarach, pionowe (lub o proporcji zbliżonej do kwadratu), prostokątne, o stolarce symetrycznej względem osi pionowej, - zakaz sytuowania bramy garażowej w elewacji; <p>b) w zakresie elewacji bocznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w przedziale 8 m – 10 m, - wysokość do 3,5 m, - zalecane wejście od elewacji bocznej lub tylnej, - w przypadku usytuowania wejścia w elewacji bocznej - brak ganku, <p>c) w zakresie wysokości budynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość od 6,5 do 8,5 m, - prostokątne, pionowe otwory okienne, o stolarce symetrycznej względem osi pionowej (wielkość otworów może się różnić w zależności od kondygnacji), - w przypadku usytuowania wejścia w elewacji bocznej - brak ganku; <p>d) w zakresie formy dachu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dach dwuspadowy prosty, w układzie kalenicowym, - kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°, 	Usunięcie zapisu	Wskazane kwestie w sprawie zabudowy i zagospodarowania terenu regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów, a proponowany zapis jest daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości;

				<ul style="list-style-type: none">- dach wieńczący wysunięcie z kalenicą usytuowaną prostopadle do kalenicy głównej budynku, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°,- w połaci frontowej okna połaciowe w osiach otworów okiennych parteru,- szerokość okapu do 30 cm,- wysunięcie połaci poza ścianę szczytową do 20 cm,- kalenica na jednej wysokości przez całą długość elewacji,- okap na jednej wysokości,- pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, blacha, w odcieniach brązu RAL 8000 – 8029, szarości RAL 7000 - 7048 lub czerwieni RAL 3000 – 3011;		
--	--	--	--	--	--	--

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 38a i art. 38b ust. 2 pkt 2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwana dalej upzp (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) 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.

Cel audytu krajobrazowego został określony w art. 38a upzp, zgodnie z tym przepisem dla obszaru województwa sporządza się, nie rzadziej niż raz na 20 lat, audyt krajobrazowy. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Audyt krajobrazowy, m.in. określa krajobrazy występujące na obszarze danego województwa, lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz wskazuje lokalizację i granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach, a także wskazuje, np. zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów.

Na terenie Gminy i Miasta Sianów zostały zaproponowane takie krajobrazy priorytetowe jak:

1. 32-313.47-50, Krajobraz priorytetowy „Plaża i wydmy nadmorskie Kołobrzeg - Darłówko”;
2. 32-313.43-4, Krajobraz priorytetowy „Krajobraz wiejski Kłós – Sianówek”;
3. 32-313.42-117, Krajobraz priorytetowy „Wał morenowy Góry Chełmskiej”;
4. 32-313.43-58, Krajobraz priorytetowy „Krajobraz wiejski wokół wsi Szczeglino, Mokre, Kościernica”;

Wejście w życie audytu krajobrazowego nie skutkuje koniecznością nowelizowania przez gminę ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ani miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia te staną się podstawą wydawania decyzji administracyjnych oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopiero wtedy, gdy na terenie gminy zostanie ustanowiony plan ogólny.

Na obszarach objętych krajobrazem priorytetowym, w projekcie audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego, obowiązują oraz są w trakcie procedowania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w obecnej chwili w przyszłości będą przyczyniać się do intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i jej towarzyszących usług.

Teren części miasta Sianowa przy ul. Węgorzewskiej stanowi obszar intensywnego zainwestowania zabudową mieszkaniową jednorodziną, która stanowi „sypialnię” dla miasta Koszalina. Natomiast teren części miejscowości łązy w większości stanowi własność prywatną i objęty jest decyzjami o warunkach zabudowy dla inwestycji o charakterze usług turystycznych planowaną kompleksową zabudową o wysokim walorach estetycznych.

W projekcie audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego określono wytyczne odnośnie kształtowania przestrzeni, m.in. ograniczenie zabudowy tylko do terenów zwartej zabudowy jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi, określono szerokości elewacji frontowych i wysokości budynków, formy dachów oraz materiałów wykończeniowych, bardzo dokładnie sprecyzowano dopuszczalną kolorystykę materiałów (na podstawie palety RAL) i ogrodzeń posesji, wprowadzono ograniczenie lokalizacji bram garażowych w elewacji frontowej budynków, lokalizacji urządzeń

technicznych i telekomunikacyjnych, w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania użytkowania terenu będą dla Gminy ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy i uniemożliwiają realizację planowanych projektów i inwestycji.

Dodatkowo należy nadmienić, że miejscowości takie jak Maszkowo i część Sianowa oraz łązy objęte krajobrazem priorytetowym, w projekcie audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego, nie są objęte ochroną konserwatora zabytków w zakresie ochrony układu ruralistycznego. Ponadto należy mieć na uwadze, że wszelkie zmiany, przekształcenia itp. na obszarze objętym ochroną konserwatorską wymagają odpowiednich zgód uprawnionych do tego organów.

Wskazane w projekcie Audytu Krajobrazowego wytyczne w zakresie formułowania rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 upzp w swej nazwie wskazują na rekomendacje, a często bywają zakazem, nakazem oraz ścisłym ograniczeniem korzystania z posiadanej nieruchomości. Rzadko bywają propozycją bądź sugestią lecz obowiązkiem ograniczającym rozwój gminy.

Zapisy wskazane w projekcie audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego regulują odrębne przepisy prawa obowiązującego, a proponowane zapisy są daleko idącą ingerencją w prawo własności nieruchomości.

Nieuwzględnienie przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego zgłoszonych przez Radę Miejską w Sianowie zastrzeżeń stanowić będzie podstawę kwestionowania takiej uchwały przez właścicieli nieruchomości objętych negatywnymi skutkami uchwały.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie negatywnego zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego jest w pełni uzasadnione.