

**projekt**

**UCHWAŁA Nr ...../...../2024  
Rady Miejskiej w Policach  
z dnia ..... 2024 roku**

**w sprawie opinii o projekcie audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego**

Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Policach uchwala, co następuje:

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

2. Uzasadnienie negatywnej opinii stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady**

**Artur Echaust**

## Uzasadnienie

Projekt niniejszej uchwały przedstawia Burmistrz Polic.

Audyt krajobrazowy (zwany dalej audytem) zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) jest obligatoryjnym 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. W audycie identyfikuje się krajobrazy występujące na obszarze całego województwa, określa cechy charakterystyczne krajobrazów, a także dokonuje oceny ich wartości. W ramach audytu określa się lokalizację krajobrazów priorytetowych, które stanowią krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania. Przy opracowaniu dokumentu uwzględnia się lokalizację i granice istniejących parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu, a także obiektów z listy Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub proponowanych do umieszczenia na tych listach. Jednym ze sposobów zapewnienia spójności działań podejmowanych w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu na różnych poziomach administracji publicznej jest opiniowanie polityk i strategii.

Po uchwaleniu audytu, przez sejmik województwa, gmina będzie miała obowiązek uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie oraz krajobrazów priorytetowych w planie ogólnym oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 29.10.2024 r. do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, kierujące projekt audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego do zaopiniowania. Rady gmin są obowiązane do zaopiniowania audytu, a brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni dnia otrzymania projektu audytu uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu.

W granicach Gminy Police znajduje się część rezerwatu przyrody „Świdwie” i planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Węgornickie łąki”, które zgodnie z audytem objęte zostały krajobrazem priorytetowym o nazwie „Jezioro Świdwie, Bolków, Zalesie”. Poza tymi obszarami w gminie Police nie istnieją parki kulturowe, parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obiekty z listy Światowego Dziedzictwa UNESCO ani obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO. Oprócz powyższego krajobrazu na terenie gminy Police wskazano w audycie jeszcze trzy krajobrazy priorytetowe o nazwach: „Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej”, „Krajobraz rolniczy Przęsocin – Skolwin” oraz „Wzgórza Gocławskie i Skarpa Stołczyńska”.

Po dokonanej analizie zapisów audytu oraz analizie wpływu rekomendacji zawartych w audycie należy zwrócić uwagę na to, iż wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów będą dla Gminy istotnym ograniczeniem w realizacji nowej zabudowy oraz uniemożliwią realizację planowanych projektów i inwestycji, a także ograniczą mieszkańcom sposób zabudowy.

Negatywna opinia do ustaleń **Krajobrazu priorytetowego „Szczecińskie Parki Leśne Puszczy Wkrzańskiej”** dotyczy przede wszystkim włączenia w w/w obszar krajobrazu

terenów o wątpliwych walorach krajobrazowych Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych wraz ze strefą pod rozbudowę zakładu i włączenia strefy usługowo-produkcyjnej w Leśnie Górnym i Sierakowie (składowisko odpadów, składy gruzu, zakłady przetwarzania odpadów, Zakład Przetwarzania Odpadów i Produkcji Paliw Alternatywnych NewCo, zakład budowlany AND-BUD). Szczególnie ważne jest zagrożenie, wynikające z uniemożliwienia realizacji działań w zakresie zadań własnych gminy w zakresie gospodarowania odpadami jak również rozwoju firm, prowadzących swoją działalność produkcyjną, usługową, składową i gospodarowania odpadami, w sąsiedztwie istniejącego składowiska odpadów komunalnych. Wskazanie w audycie krajobrazowym tych terenów do ochrony walorów ekspozycji krajobrazu stoi w konflikcie z ich wieloletnim przeznaczeniem funkcjonalnym. Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy określone w projekcie audytu są odmienne od obecnie obowiązujących w gminie, określonych w studium. Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna nawiązywać do lokalnych form architektury, natomiast narzucenie ścisłych parametrów może ograniczyć ciekawe rozwiązania architektoniczne.

Wątpliwości budzi określona w audycie rekomendacja, dotycząca ociepleń budynków historycznych, z uwagi na brak w przepisach definicji „budyńku historycznego” oraz ryzyka braku kryteriów ustalenia budyńku historycznego przez organy administracji architektoniczno – budowlanej, mając na uwadze również przepisy prawa budowlanego, dotyczące braku wymaganych pozwoleń czy zgód przy wykonywaniu robót budowlanych, polegających na dociepleniu budynków o wys. do 12m.

W odniesieniu do **krajobrazu priorytetowego „Krajobraz rolniczy Przęsocin-Skolwin”** w części IV pkt 1 wytycznych do gminnych aktów planistycznych wnosimy o odstąpienie od ograniczenia lokalizacji zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police uwzględnia więcej terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Aktualnie procedowany jest kolejny projekt miejscowego planu zagospodarowania pn. „Miasto Police i Okolice”, obejmujący obszar rolniczy oraz lasy Puszczy Wkrzańskiej (rejon Przęsocina), a także obszar usługowo- produkcyjny Leśna Górnego. Projekt jest po uzgodnieniach, po wyłożeniu do publicznego wglądu i jest przygotowywany do uchwalenia. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt został przygotowany zgodnie z obowiązującym studium i uwzględnia wytyczne, dotyczące nowej zabudowy, określone w studium.

Opiniujemy negatywnie zapis rekomendacji pkt I, dotyczący zasypywania likwidowania i przekształcania (...) oczek wodnych. Zapis ten powinien dotyczyć tylko naturalnych oczek wodnych, należałoby wykluczyć z tych zakazów przydomowe oczka wodne.

Na obszarach objętych audytem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których w chwili obecnej trwa intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zapisy audytu krajobrazowego nie będą spełniały swej ochronnej roli w sytuacji inwestowania na terenach objętych miejscowymi planami i przeznaczonych pod zabudowę o innych zasadach zabudowy niż w audycie. W przypadku uwzględnienia rekomendacji audytu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gmina będzie obowiązana wypłacić odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, które mieszkańcy lub inwestorzy spoza Gminy zakupili w celach mieszkaniowo – inwestycyjnych, zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wnosimy o rezygnację z określenia ścisłego „zakazu” lokalizowania różnych form zabudowy i elementów małej architektury we wszystkich proponowanych krajobrazach priorytetowych, a w zamian umieszczenie zapisu „w sposób i na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Te zasady powinny być przedmiotem indywidualnych uzgodnień planu pod kątem audytu, ale dla konkretnej lokalizacji. Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna nawiązywać do lokalnych form architektury, natomiast narzucenie ścisłych parametrów może ograniczyć rozwiązania architektoniczne.

Mając na uwadze tereny już zabudowane, dając im możliwość rozwoju z zachowaniem dbałości o środowisko naturalne, a także ochronę walorów przyrodniczych, na podstawie powyższej argumentacji opiniujemy negatywnie przedstawiony projekt audytu krajobrazowego.

Projekt uchwały przygotował  
Wydział Urbanistyki i Architektury