

**UCHWAŁA NR XXXIII/.../2022
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 14 czerwca 2022 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Dobra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 12 ust. 1 w zawiązku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczynica, uchwałą nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz uchwałą Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, uchwałą nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze – uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą nr III/48/02 Rady gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie przyjęcia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r., zmienionego uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. oraz zmienionego uchwałą nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – tekst ujednoczony „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 2) Załącznik Nr 2 – rysunek ujednoczony „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” – mapa w skali 1:15 000;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/.../2022
Rady Gminy Dobra
z dnia 14 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dobra postanawia, co następuje:

§ 1. Do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, sporządzanego na podstawie:

·Uchwały nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczna;

·Uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwała Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica;

·Uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze,

wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 24.01.2022 r. do 18.02.2022 r. wpłynęły uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej, stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Nie uwzględnia się żadnej ze złożonych uwag.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Do Uchwały Nr XXXIII/.../2022 Rady Gminy z dnia 14 czerwca 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki/obręb)	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra załącznik do uchwały Nr ... z dnia ... 2020 r.		Uwagi
						uwzględniona	nie uwzględniona	uwzględniona	nie uwzględniona	
1	2022-03-14	Osoba fizyczna	<p>Wnosi uwagi do ustaleń dla strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej Zasady zagospodarowania stref polegające na dodaniu zapisów podkreślonych w cudzysłowie:</p> <p>Ustalenia dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej oznaczonym na rysunku studium symbolem RU na części działki nr 83/1 „oraz 85” w obrębie Grzeczpnica:</p> <p>z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i gruntowo-wodne i „na wysokość usytuowania terenu n.p.m., w obszarach wyżej położonych” dopuszcza się lokalizację zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej oznaczone na rysunku studium symbolem RU na powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni w ramach wyznaczonej strefy rozwoju w jednostce strukturalnej „B” na działce nr 83/1; maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; realizacja zabudowy musi uwzględniać konieczność zapewnienia najbardziej korzystnego dostępu do infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Na terenie oznaczonym symbolem RU: - dopuszcza się: „w ramach gospodarstwa rolnego”: - lokalizację budynków gospodarstw rolnych, -- zabudowy zagrodowej,</p>	Działki nr 83/1 i 85 obręb Grzeczpnica	RU – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej RPP – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej			X		<p>Ad. „oraz 85” Na działce nr 85 nie wyznaczono w obowiązującym dotąd dokumencie studium strefy „B” - rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych. Tylko w ramach tej wyznaczonej w obowiązującym studium strefy dopuszczono realizację kierunku RU – tj. tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej. Ma to związek z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym nie ujęto terenów znajdujących się poza wyznaczoną strefą B. Na chwilę obecną w niniejszym projekcie zmiany studium nie planuje się powiększenia tego terenu do obszarów wnioskowanych przez składającego uwagę.</p> <p>Ad. „na wysokość usytuowania terenu n.p.m., w obszarach wyżej położonych” oraz „w ramach gospodarstwa rolnego” Wprowadzenie wnioskowanych zapisów nie przyniesie żadnych korzyści osobie składającej uwagę. Dla realizacji planowanych inwestycji zapisy obecne są w zupełności wystarczające a dodanie wnioskowanych zapisów w żaden sposób tych inwestycji nie ułatwiają. Podczas planowania inwestycji należy wziąć pod uwagę warunki gruntowo-wodne, które mają również związek z wysokością usytuowania terenu. Pojęcia zastosowane w ustaleniach są bezpośrednio związane z pojęciem gospodarstwa rolnego, zatem</p>

		<p>kształcie z jednoczesnym zaniechaniem zabudowy, czy też działań osuszających grunty oraz intensyfikacji rolnictwa polegającej na przekształceniu gruntów rolniczych na grunty orne”, co utwierdza w przekonaniu, że nie powinna być tam proponowana żadna zabudowa, a w szczególności zabudowa o charakterze produkcyjnym, dla ustanowienia której sporządzana jest m.in. zmiana studium.</p> <p>Należy również odnotować, że w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę określono wskaźnikowo zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową dla zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej bez przeprowadzenia analiz potwierdzających konieczność tak znacznego przyrostu tej funkcji terenu, więc opieranie wyliczeń „zapasu chłonności” na podstawie tak określonego zapotrzebowania może skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały Rady Gminy zatwierdzającej zmiany studium.</p> <p>Podając powyższe argumenty wnioskuje o niedokonywanie zmian studium na obszarze obejmującym działkę nr 83/1 w obrębie Grzepnica. Uważam, że w pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć status proponowanego w obowiązującym studium Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zweryfikowania określonego w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową dla zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej.</p>						<p>obszarem Natura 2000 ani też zasięgiem obowiązywania tych ustaleń.</p> <p>Uwaga również rozpatrywana w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.</p>
		<p>2. Obszar, dla którego proponowane są zmiany studium sporządzonego na podstawie uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r., obejmuje działki nr 150 i 893 obręb Wąwelnica, należące do zakładu produkującego części do maszyn i pojazdów.</p> <p>Zakład usytuowany jest w jednostce strukturalno-przestrzennej B, w strefie koncentracji komercyjnych funkcji usługowych powiązanych z obsługą ruchu drogowego lokalnego i tranzytowego, czyli na obszarze, na którym, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, działalność wykonywana przez zakład nie jest przewidziana.</p> <p>Zapis w projekcie studium „zakład ten planowany jest do rozbudowy, a plany inwestycyjne mogą wymagać opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczne było zatem wyznaczenie tego terenu w studium.” nie jest zgodny ze stanem faktycznym, ponieważ zmiana studium obejmuje wyłącznie działki 150 i 893, na których obecnie mieści się zakład, który z racji obecnego bardzo intensywnego</p>	<p>działki nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica</p>	<p>P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów</p>			X	<p>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie.</p> <p>W zakresie zgodności z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę – obszar zajmowany przez przedsiębiorstwo produkcyjne został wliczony w powierzchnię zwartej jednostki osadniczej jako zabudowa istniejąca w tych samych granicach co obszar zmiany studium, zatem w tym przypadku nie powiększa się tego terenu. Powierzchnia użytkowa zabudowy w ramach zwartych jednostek osadniczych może ulec korekcie, gdyż nie ma tutaj do czynienia z doprojektowaniem zabudowy poza jej granicami ani też poza granicami obowiązujących planów miejscowych. Nie ma zatem kolizji z ustaleniami bilansu.</p>

	<p>zagospodarowania nie posiada możliwości rozwoju wymagającego konieczności opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Część mieszkańców Wąwelnicy, zwłaszcza osoby mieszkające w bliskim sąsiedztwie zakładu, obawiają się jego dalszej ekspansji z uwagi na pogorszenie warunków zamieszkania i są stanowczo przeciwni jego dalszej rozbudowie. Domagają się, aby nie dokonywać żadnych zmian w studium wynikających z istnienia zakładu, gdyż obawiają się, że w razie ustania jego funkcjonowania bądź likwidacji, ustalony w wyniku zmienionego studium obszar zabudowy przemysłowej pozostanie trwale terenem przemysłowym, co uniemożliwi ewentualne przywrócenie pierwotnej funkcjonalności.</p> <p>Wskazują ponadto, że w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę określono wskaźnikowo zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową dla zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej bez przeprowadzenia analiz potwierdzających konieczność tak znacznego przyrostu tej funkcji terenu, więc opieranie wyliczeń „zapasu chłonności” na podstawie tak określonego zapotrzebowania może skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały Rady Gminy zatwierdzającej zmiany studium.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe argumenty wnioskuję o niedokonywanie zmiany studium na obszarze obejmującym działki nr 150 i 893 w obrębie Wąwelnica.</p>					<p>Zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową i magazynowo-składową zostało określone w oparciu o przeprowadzone analizy przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczne, w tym aktywności gospodarczej i rynku pracy, zatem brak jest podstaw do stwierdzenia, że zapotrzebowanie określono „bez przeprowadzenia analiz potwierdzających konieczność tak znacznego przyrostu tej funkcji terenu”.</p>
	<p>3. Obszar, dla którego proponowane są zmiany studium sporządzonego na podstawie uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r., obejmuje działki nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2, jest obecnie zagospodarowany istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.</p> <p>Istniejące budynki wielorodzinne przewidziane są do rozbudowy poprzez podniesienie ich wysokości do 17 m, co wiąże się z dobudowaniem dodatkowych kondygnacji. W wyniku rozbudowy powstanie nowa powierzchnia mieszkaniowa i usługowa, zwiększająca chłonność terenów przeznaczonych pod nową zabudowę dla funkcji mieszkaniowej i usługowej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>Zawarte w projekcie studium stwierdzenie, że „Korekta ustaleń studium nie wpływa na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” jest nieprawdziwe, ponieważ w wyniku proponowanej zmiany studium chłonność dla funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które w bilansie znacznie przekraczają</p>	<p>działki nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2</p>	<p>MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>	<p>X</p>		<p>W zakresie zmiany studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono większą wartość dla wysokości budynków. Wynika ona ze stanu faktycznego – budynki istnieją i posiadają wysokość taką, jak określona w studium. Nie ma zatem tutaj do czynienia z dopuszczeniem nadbudowy tych budynków a jedynie doprowadzenie parametrów wysokościowych do faktycznych wartości.</p> <p>W zakresie zgodności z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę – obszar zajmowany przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną został wliczony w powierzchnię zwartej jednostki osadniczej jako zabudowa istniejąca w tych samych granicach co obszar zmiany studium, zatem w tym przypadku nie powiększa się tego terenu. Nie dopuszcza się też nadbudowy, gdyż zgodnie ze stanem faktycznym nie jest ona możliwa. Nie ma zatem kolizji z ustaleniami bilansu.</p> <p>Uwaga również rozpatrywana w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.</p>

			<p>zapotrzebowanie, zwiększy się dodatkowo o powierzchnię powstałą w wyniku rozbudowy. Ważnym aspektem podniesienia do 17 m wysokości budynków wielorodzinnych będzie trwałe przekształcenie krajobrazu, co potwierdza również przytoczony wcześniej zapis dotyczący omawianego obszaru w opracowaniu Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, pkt. 8.2.2. Oddziaływanie na krajobraz:</p> <p>W zakresie oddziaływania na krajobraz na terenach P, MWU i RU, znajdujących się w granicach obszarów nr 4, 5 i części obszaru nr 1, przewiduje się wystąpienie przekształceń, o charakterze bezpośrednim, stałym i skumulowanym, związanych z nowym zainwestowaniem, w związku z planowaną rozbudową istniejącego zakładu produkcyjnego w miejscowości Wąwelnica, rozbudową i przebudową osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obrębie Mierzyn 2 oraz rozwojem zabudowy związanej z funkcją rolniczą na działkach nr 83/1 i 85, w obrębie Grzecznic.”</p> <p>Warto odnotować, że ustalona w obowiązującym studium dopuszczalna wysokość dla budownictwa wielorodzinnego w tym obszarze wynosi 10 m, więc jej zwiększenie o 70% stanowi rażące naruszenie kierunków zagospodarowania ustalonych w studium. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty wnioskuję o niedokonywanie zmiany studium na obszarze obejmującym działki nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2</p>						
3	2022-03-15 oraz ponownie tej samej treści 2022-03-17	Osoby fizyczne	<p>Obecnie sporządzane jest nowe studium, a jednocześnie prowadzona jest zmiana do Studium istniejącego. Postępowanie takie jest dla składających uwagę niezrozumiałe. W związku z tym proszą o wyjaśnienie czy jest ono zgodne z przepisami prawa. Oba postępowania prowadzone są przez dwa osobne podmioty, nie współpracujące ze sobą, co budzi obawę braku koordynacji działań.</p>	Obszar zmiany studium	Uwaga proceduralna		X		<p>Istnieje możliwość prowadzenia dwóch odrębnych procedur planistycznych dotyczących zmiany studium jak i nowego opracowania studium. Podstawą opracowania każdego dokumentu planistycznego jest uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia podejmowana przez Radę Gminy. W tym wypadku, z uwagi na wnioski konkretnych właścicieli terenów zdecydowano się na uprzednią częściową zmianę studium obowiązującego jako wariant szybszy w realizacji w stosunku do całościowej zmiany, gdzie nastąpi szczegółowa aktualizacja uwarunkowań, ponowne zaprojektowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obie procedury prowadzone są na podstawie tej samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. 2022 poz. 503). Opracowania wykonują różni wykonawcy z uwagi na ich wyłonienie w postępowaniach przetargowych wynikające z wyboru najkorzystniejszej złożonej oferty.</p>
			<p>Sprzeciwiamy się zmianie zagospodarowania przestrzennego z funkcji zagrodowo-mieszkalnej (B) pod funkcje produkcji i składów (symbol P) działek nr 146, 147, 149, 150,151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb</p>	działki nr 146, 147, 149, 150,151/1,	P – tereny rozwoju funkcji produkcji i		X		<p>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z</p>

			Wąwelnica na którym istnieje zakład produkujący części do maszyn i pojazdów, a wskazane numery działek nie odzwierciedlają stanu w aktualnej dokumentacji geodezyjnej. Informacja zawarta w dokumencie jest nieczytelna (numery działek, rozdzielczość wyłożonej mapy uniemożliwia jej odczytanie). Już w roku 2017 mieszkańcy wsi Wąwelnica oraz Rada Solecka wypowiedzieli się zdecydowanie przeciwko zmianom w studium co zostało wyrażone "Protestem Mieszkańców", oraz stosownymi pismami przedstawionymi Radzie Gminy Dobra.	151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	składów					dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie. W następstwie zmiany studium procedowany będzie plan miejscowy, którego celem będzie uregulowanie i ograniczenie terenu przeznaczonego pod istniejący zakład produkcyjny. Będzie to procedura planistyczna, w której będą mogli brać udział wszyscy zainteresowani za pomocą składania wniosków i uwag do projektu. Jest to rozwiązanie bardziej korzystne niż wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z uwagi na przewidywalność rozwiązań oraz udział społeczny w procedurze planistycznej.
			Zastrzeżenie budzi fakt że tereny rozwoju funkcji produkcji i składu (P) są w obrębie jednostki strukturalnej B. Jednostka strukturalna B w tym obrębie jest wskazana do rozwoju funkcji mieszkalno-zagrodowej.	działki nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów			X		Zmiana kierunku następuje wskutek realizacji przez Wójta Gminy Dobra celu jej sporządzenia określonego w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjętej przez Radę Gminy. Kierunek ogólny rozwoju danej jednostki strukturalnej nie wyklucza możliwości lokalizowania innego rodzaju zabudowy na wyróżnionych działkach.
			Dokumentacja wyłożona do konsultacji społecznych jest naszym zdaniem nierzetelna. Uniemożliwia właściwe konsultacje społeczne przez nieczytelność wyłożonych materiałów (nieaktualne numery działek niedostateczna rozdzielczość mapy), zawiera liczne sprzeczności.	Obszar zmiany studium	Uwaga techniczna			X		Materiały do wyłożenia do publicznego wglądu udostępniono nie tylko za pośrednictwem BIP (ograniczenia rozmiaru pliku), ale także na miejscu w Urzędzie Gminy, gdzie można było zapoznać się z rysunkiem w oryginalnej skali przez cały okres wyłożenia. Taki też rysunek był udostępniony na dyskusji publicznej. W toku wyłożenia nie zgłoszono uwag co do niedostatecznej jakości udostępnionych materiałów. Gdyby tak było, rysunek o większej rozdzielczości byłby przesłany indywidualnie do każdego zainteresowanego. Numery działek uległy zmianie w wyniku scaleń geodezyjnych rozdrobionych nieruchomości.
			Kolejnym przykładem nierzetelności przedłożonej dokumentacji (Prognoza oddziaływania na środowisko) jest informacja o klimacie akustycznym. W punkcie dotyczącym tego zagadnienia jako jedyne wskazano na oddziaływanie ruchu komunikacyjnego. Nie uwzględniono natomiast emisji hałasu z zakładu produkcyjnego znajdującego się na terenie zagrodowo-mieszkalnym. Obecnie stanowi to już istotny problem społeczny. Czy pomiary emitowanego przez wspomniany zakład produkcyjny były wykonane w ostatnim czasie przez podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia? Jeżeli tak to kiedy, w jakich dniach i godzinach (firma pracuje cała dobę) od poniedziałku do soboty oraz jaki jest wynik tych pomiarów?	działki nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów Uwaga do prognozy oddziaływani a na środowisko			X		Autorom prognozy nie były udostępnione żadne dane na temat emitowanego przez zakład produkcyjny hałasu. W ramach prac nad prognozą oddziaływania na środowisko nie sporządza się obliczeń czy pomiarów akustycznych. W przypadku gdy zainteresowani obawiają się, że dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, mogą wykonać badania i udowodnić, że taka sytuacja ma miejsce. Jest to jedyna droga działania w kierunku egzekwowania od właściciela zakładu zachowania dopuszczalnych standardów pod względem poziomów hałasu. Ochrona terenów sąsiednich wynika z przepisów prawa nadrzędnych w stosunku do Studium. Ze względu na zgłoszone uwagi, opracowanie prognozy zostanie rozwinięte i pogłębione w zakresie problematyki akustycznej związanej z działalnością produkcyjną. Uwaga również rozpatrywana w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
4	2022-03-15	Osoba	Wnioskuję o odstąpienie (zaniechanie) wprowadzania	działki nr	P – tereny			X		Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

<p>oraz ponownie tej samej treści 2022-03-18 2022-03-21</p>	<p>fizyczna</p>	<p>proponowanych zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra Szczecińska oraz zgłasza następujące przesłanki: - toczące się w jednym czasie dwie procedury planistyczne dotyczące fragmentarycznej i całościowej zmiany studium przez dwie różne firmy wykonawcze - dokumentacja jest nierzetelna a mapy przed terminem konsultacji wyłożone były w rozdzielczości uniemożliwiającej odczytanie - terminie konsultacji był wyznaczony w porze dnia uniemożliwiającym uczestnictwo większości mieszkańców - prace urbanistów polegają głównie na "inventaryzowaniu" i wprowadzeniu do dokumentów planistycznych istniejących obiektów (w tym wątpliwych inwestycji), co innymi słowy oznacza usiłowanie utrwalenia i legalizacji inwestycji powstałych w niewłaściwej lokalizacji i często w drodze samowoli budowlanej. Już w roku 2017 mieszkańcy wsi Wąwelnica oraz Rada Sołecka zdecydowanie wypowiedzieli się przeciwko zmianom w studium co zostało wyrażone "Protestem Mieszkańców", oraz stosownymi pismami przedstawionymi Radzie Gminy Dobra.</p>	<p>146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica</p>	<p>rozwoju funkcji produkcji i składów</p>					<p>przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie. W następstwie zmiany studium procedowany będzie plan miejscowy, którego celem będzie uregulowanie i ograniczenie terenu przeznaczonego pod istniejący zakład produkcyjny. Będzie to procedura planistyczna, w której będą mogli brać udział wszyscy zainteresowani za pomocą składania wniosków i uwag do projektu. Jest to rozwiązanie bardziej korzystne niż nie podejmowanie żadnych działań i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z uwagi na przewidywalność rozwiązań oraz udział społeczny w procedurze planistycznej.</p> <p>Materiały do wyłożenia do publicznego wglądu udostępniono nie tylko za pośrednictwem BIP (ograniczenia rozmiaru pliku), ale także na miejscu w Urzędzie Gminy, gdzie można było zapoznać się z rysunkiem w oryginalnej skali przez cały okres wyłożenia. Taki też rysunek był udostępniony na dyskusji publicznej. W toku wyłożenia nie zgłoszono uwag co do niedostatecznej jakości udostępnionych materiałów. Gdyby tak było, rysunek o większej rozdzielczości byłby przesłany indywidualnie do każdego zainteresowanego.</p> <p>Termin dyskusji publicznej, został wyznaczony w godzinach pracy urzędu, istniała również możliwość uczestnictwa w sposób zdalny. W przypadku wcześniejszego zgłoszenia np. chęci zadania pytań projektantowi, możliwe było udzielenie odpowiedzi również poza terminem ww. dyskusji.</p> <p>Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) „<i>W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.</i>” Zakład produkcyjny niewątpliwie w terenie istnieje i funkcjonuje. Ponadto, był brany pod uwagę w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nie można go zatem pominąć i uznać, że nie istnieje. Celem zmiany studium jest określenie kierunku zagospodarowania w maksymalnych granicach i parametrach zabudowy, które zostaną przełożone na ustalenia planu miejscowego. Cel jest zgodny z wyznaczonym przez Radę Gminy, a także uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku objęcia planem większej części miejscowości Wąwelnica. Na zadawane pytania zostały udzielone odpowiedzi podczas dyskusji</p>
---	-----------------	---	--	--	--	--	--	--	--

		warunki początkowe dla nowego studium. W związku z powyższym wnosimy o ustalenie, czy jest ono zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oba postępowania: prace nad nowym studium i próba wprowadzenia zmian do istniejącego studium prowadzone są przez dwa osobne podmioty, nie współpracujące ze sobą, co budzi obawę co do koordynacji działań.						szczegółowa aktualizacja uwarunkowań, ponowne zaprojektowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obie procedury prowadzone są na podstawie tej samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. 2022 poz. 503). Opracowania wykonują różni wykonawcy z uwagi na ich wyłonienie w postępowaniach przetargowych wynikające z wyboru najkorzystniejszej złożonej oferty.
		Sprzeciwiamy się zmianie zagospodarowania przestrzennego z funkcji zagrodowo-mieszkalnej (B) pod funkcje produkcji i składów (symbol P) działek nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica na którym istnieje zakład produkujący części do maszyn i pojazdów. Wskazane numery działek nie odzwierciedlają stanu w aktualnej dokumentacji geodezyjnej. Analogiczny wniosek dotyczący przedmiotowego terenu został złożony przez Radę sołectką w Wąwelnicy do opracowywanego obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Już w roku 2017 mieszkańcy wsi Wąwelnica oraz Rada Sołectka wypowiedzieli się zdecydowanie przeciwko zmianom w studium co zostało wyrażone "Protestem Mieszkańców", oraz stosownymi pismami przedstawionymi Radzie Gminy Dobra				X		Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie. W następstwie zmiany studium procedowany będzie plan miejscowy, którego celem będzie uregulowanie i ograniczenie terenu przeznaczonego pod istniejący zakład produkcyjny. Będzie to procedura planistyczna, w której będą mogli brać udział wszyscy zainteresowani za pomocą składania wniosków i uwag do projektu. Jest to rozwiązanie bardziej korzystne niż nie podejmowanie żadnych działań i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z uwagi na przewidywalność rozwiązań oraz udział społeczny w procedurze planistycznej.
		Zastrzeżenie budzi fakt, że tereny rozwoju funkcji produkcji i składu (P) są w obrębie jednostki strukturalnej B. Jednostka strukturalna B w tym obrębie jest wskazana do rozwoju funkcji mieszkalno-zagrodowej	działki nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów			X	Zmiana kierunku następuje wskutek realizacji przez Wójta Gminy Dobra celu jej sporządzenia określonego w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjętej przez Radę Gminy. Kierunek ogólny rozwoju danej jednostki strukturalnej nie wyklucza możliwości lokalizowania innego rodzaju zabudowy na wyróżnionych działkach.
		Dokumentacja wyłożona do konsultacji społecznych jest naszym zdaniem nierzetelna. Informacja zawarta w dokumencie jest nieczytelna (numery działek). Rozdzielczość wyłożonej mapy uniemożliwia jej odczytanie	Obszar zmiany studium	Uwaga techniczna			X	Materiały do wyłożenia do publicznego wglądu udostępniono nie tylko za pośrednictwem BIP (ograniczenia rozmiaru pliku), ale także na miejscu w Urzędzie Gminy, gdzie można było zapoznać się z rysunkiem w oryginalnej skali przez cały okres wyłożenia. Taki też rysunek był udostępniony na dyskusji publicznej. W toku wyłożenia nie zgłoszono uwag co do niedostatecznej jakości udostępnionych materiałów. Gdyby tak było, rysunek o większej rozdzielczości byłby przesłany indywidualnie do każdego zainteresowanego. Numery działek uległy zmianie w wyniku scaleń geodezyjnych rozdzielonych nieruchomości.
		Kolejnym przykładem nierzetelności przedłożonej dokumentacji (Prognoza oddziaływania na środowisko) jest informacja o klimacie akustycznym. W punkcie	działki nr 146, 147, 149,	P – tereny rozwoju funkcji			X	Autorom prognozy nie były udostępnione żadne dane na temat emitowanego przez zakład produkcyjny hałasu. W ramach prac nad prognozą oddziaływania na środowisko nie sporządza się obliczeń czy

			dotyczącym tego zagadnienia jako jedyne wskazano na oddziaływanie ruchu samochodowego na trasie krajowej nr 10, oddalonej ok 1,5 km od przedmiotowego terenu. Nie uwzględniono natomiast emisji hałasu z zakładu produkcyjnego znajdującego się na terenie zagrodowo-mieszkalnym. Obecnie stanowi to już istotny problem społeczny, wielokrotnie poruszany w pismach Rady sołeckiej. Zwiększenie procentu zabudowy na istniejących działkach spowoduje dodatkowy znaczący wzrost negatywnego oddziaływania na środowisko. Zmiany sposobu wykorzystania nowo wybudowanych hal powodują jeszcze większe negatywne oddziaływanie na środowisko. Przykładem jest zmiana przeznaczenia powierzchni magazynowej na produkcyjną (spawalnica). Powyższe nie zostało uwzględnione w istniejącej prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej przez rzeczoznawcę.	150,151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	produkcji i składów Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko					<p>pomiarów akustycznych. W przypadku gdy zainteresowani obawiają się, że dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, mogą wykonać badania i udowodnić, że taka sytuacja ma miejsce. Jest to jedyna droga działania w kierunku egzekwowania od właściciela zakładu zachowania dopuszczalnych standardów pod względem poziomów hałasu. Ochrona terenów sąsiednich wynika z przepisów prawa nadrzędnych w stosunku do Studium.</p> <p>Ze względu na zgłoszone uwagi, opracowanie prognozy zostanie rozwinięte i pogłębione w zakresie problematyki akustycznej związanej z działalnością produkcyjną.</p>
6	2022-03-16	<p>Osoba fizyczna</p> <p><i>(uwaga złożona do projektu całościowej zmiany studium, która jest na etapie konsultacji społecznych przed opiniowaniem i uzgadnianiem – uwagę rozstrzygnięto w niniejszej procedurze w zakresie odpowiadającym m granicom zmiany)</i></p>	<p>Wnioskuję o przeznaczenie obecnych terenów zabudowanych przez Firmę „Skraw-Met” na tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek związany jest z koniecznością przywrócenia funkcji dawnej tego terenu, obowiązującego do dnia dzisiejszego starego studium. Lokalizacja zakładu produkcyjnego ze skutkami szkodliwymi dla środowiska oraz mieszkańców (hałas, odory) jest niedopuszczalna i uciążliwa dla wszystkich mieszkańców Wąwelnicy.</p>	<p>działki nr 146, 147, 149, 150,151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica</p>	<p>P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów</p>			X	<p>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie.</p> <p>W następstwie zmiany studium procedowany będzie plan miejscowy, którego celem będzie uregulowanie i ograniczenie terenu przeznaczonego pod istniejący zakład produkcyjny. Będzie to procedura planistyczna, w której będą mogli brać udział wszyscy zainteresowani za pomocą składania wniosków i uwag do projektu. Jest to rozwiązanie bardziej korzystne niż nie podejmowanie żadnych działań i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z uwagi na przewidywalność rozwiązań oraz udział społeczny w procedurze planistycznej.</p>	
			<p>Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin” przebiega przez Wąwelnicę w bezpośrednim sąsiedztwie Firmy „Skraw-Met”, której produkcja ma szkodliwe skutki uboczne, co wynika z technologii produkcji.</p>	<p>działki nr 146, 147, 149, 150,151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica</p>	<p>P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów</p>			X	<p>Nie są znane udowodnione skutki uboczne wynikające z technologii produkcji w istniejącym zakładzie produkcyjnym w Wąwelnicy. Jeżeli dochodzi do niezgodnych z prawem działań, które szkodzą środowisku naturalnemu w sposób przekraczający dopuszczane normy, wymaga to udowodnienia i wyegzekwowania działań zgodnych z prawem od inwestora przez organy ochrony środowiska.</p>	
			<p>Wnioskuję o ustanowienie strefy ochronnej wzdłuż linii kolejowej w przypadku przywrócenia transportu kolejowego (przewóz niebezpiecznych materiałów do Zakładów Chemicznych Police)</p>	<p>Nie dotyczy obszaru zmiany</p>				X	<p>Uwaga nie dotyczy obszaru zmiany studium.</p>	
			<p>Wnioskuję o zmianę przeznaczenie działek wzdłuż ul.</p>	<p>Nie</p>				X	<p>Uwaga nie dotyczy obszaru zmiany studium.</p>	

			Polnych Kwiatów na przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną.	dotyczy obszaru zmiany						
7	11-03-2022	Osoba prawna <i>(uwaga złożona do projektu całościowej zmiany studium, która jest na etapie konsultacji społecznych przed opiniowaniem i uzgadnianiem – uwagę rozstrzygnięto w niniejszej procedurze w zakresie odpowiadający m granicom zmiany)</i>	Wnioskuję o przeznaczenie obecnych terenów zabudowanych przez Firmę „Skraw-Met” na tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek związany jest z koniecznością przywrócenia funkcji dawnej tego terenu, obowiązującej wcześniej. Lokalizacja zakładu produkcyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkaniowych jest niedopuszczalna i uciążliwa dla wszystkich mieszkańców Wąwelnicy.	działki nr 146, 147, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 153, 155 obręb Wąwelnica	P – tereny rozwoju funkcji produkcji i składów			X		Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Wąwelnicy jest sporządzona na podstawie uchwał nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. Wójt Gminy Dobra zrealizowała powierzony cel podjętej przez Radę Gminy Dobra uchwał. Jest nim uaktualnienie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dotyczących kierunków nowego przeznaczenia terenu i przyszłego rozwoju funkcji produkcji przemysłowej i składów, zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie. W następstwie zmiany studium procedowany będzie plan miejscowy, którego celem będzie uregulowanie i ograniczenie terenu przeznaczonego pod istniejący zakład produkcyjny. Będzie to procedura planistyczna, w której będą mogli brać udział wszyscy zainteresowani za pomocą składania wniosków i uwag do projektu. Jest to rozwiązanie bardziej korzystne niż nie podejmowanie żadnych działań i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z uwagi na przewidywalność rozwiązań oraz udział społeczny w procedurze planistycznej.
			Wnioskuję o ustanowienie strefy ochronnej wzdłuż linii kolejowej w przypadku przywrócenia transportu kolejowego (przewóz niebezpiecznych materiałów do Zakładów Chemicznych Police)	Nie dotyczy obszaru zmiany				X		Uwaga nie dotyczy obszaru zmiany studium.
			Wnioskuję o zmianę przeznaczenie działek wzdłuż ul. Polnych Kwiatów na przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną.	Nie dotyczy obszaru zmiany				X		Uwaga nie dotyczy obszaru zmiany studium.
8	2022-03-07	Osoba fizyczna	<i>Uwaga złożona do projektu całościowej zmiany studium, która jest na etapie konsultacji społecznych przed opiniowaniem i uzgadnianiem – uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem niniejszej zmiany studium.</i>	Nie dotyczy obszaru zmiany				X		Uwaga nie dotyczy niniejszego opracowania zmiany studium.
9	2022-03-14	Osoba fizyczna	<i>Uwaga złożona do projektu całościowej zmiany studium, która jest na etapie konsultacji społecznych przed opiniowaniem i uzgadnianiem – uwaga nie dotyczy obecnej treści dokumentu studium, ponieważ odwołuje się do projektowanych zapisów przedstawionych w całościowej zmianie studium.</i>	Nie dotyczy niniejszego opracowania				X		Uwaga nie dotyczy niniejszego opracowania zmiany studium.
10	2022-03-22	Osoba fizyczna	<i>Uwaga złożona do projektu całościowej zmiany studium, która jest na etapie konsultacji społecznych przed opiniowaniem i uzgadnianiem – uwaga nie dotyczy obecnej treści dokumentu studium, ponieważ odwołuje się do projektowanych zapisów przedstawionych w całościowej zmianie studium.</i>	Nie dotyczy niniejszego opracowania				X		Uwaga nie dotyczy niniejszego opracowania zmiany studium.
11	2022-03-25	Osoba fizyczna	Uzupełnienie uwagi w postaci załączników graficznych – map i fotografii z terenu objętego obszarem zmiany.	Działki nr 68, 68/1,	RU – tereny rolniczej przestrzeni			X		W projekcie zmiany studium określono obszar objęty kierunkiem RU, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy z zakresu obsługi

			Na rysunkach pokazano tereny, gdzie składający uwagę pokazał zasięgi terenu, gdzie uwarunkowania gruntowo-wodne umożliwiają lokalizację zabudowy.	83/1 i 85 obręb Grzepnica	produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej RPP – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej					produkcji rolniczej oznaczone na rysunku studium symbolem RU na powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni w ramach wyznaczonej strefy rozwoju w jednostce strukturalnej „B” na działce nr 83/1. Zakres pokazany na załączonej do uwagi mapie, w granicach działki 83/1 oraz jednocześnie znajdujący się w zasięgu strefy w jednostce strukturalnej „B” stanowi powierzchnię 26% powierzchni w ramach wyznaczonej strefy rozwoju w jednostce strukturalnej „B” na działce nr 83/1. Inwestor ma zatem pełną możliwość zlokalizowania zabudowy na wyznaczonym przez siebie terenie w całości dopuszczalnej ustaleniami zmiany studium. Powiększenie tych powierzchni zgodnie z załączonymi przez składającego uwagę rysunkami na inne obszary, wykracza poza możliwości uwzględnienia w niniejszej zmianie studium, gdyż oznaczałoby to znacznie większe powierzchnie przekraczające możliwości wykazane w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto, część pokazanych terenów w załącznikach graficznych, jako możliwe do zabudowy – znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Jezioro Świdwie, gdzie obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych tego obszaru zakazujące jakiegokolwiek zabudowy.
--	--	--	---	---------------------------------	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/.../2022
Rady Gminy Dobra
z dnia 14 czerwca 2022 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego zmian, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt zmiany studium został opracowany na podstawie uchwał:

- 1) nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczna.
- 2) nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwała Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica.
- 3) nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezzecze.

Przedmiotem zmiany studium sporządzonej na podstawie:

- 1) Uchwały nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczna – jest zmiana pod rolniczą przestrzeń produkcyjną. W uchwale inicjującej zamierzeniem było dopuszczenie w ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej również ekstensywnej zabudowy gospodarczej i produkcyjnej związanej z prowadzeniem rolniczej gospodarki roślinnej i zwierzęcej, oraz na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności agroturystycznej. Z uwagi na zmianę decyzji wnioskodawcy w zakresie zmniejszenia terenów przewidzianych do zmiany względem uchwały o przystąpieniu, faktyczny zakres zmiany dotyczy działek nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 obręb Grzeczna. Pozostałe działki ujawnione są tylko w zakresie granic uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany i w tym zakresie ustalenia studium pozostają bez zmian – dotyczy to zatem działek nr: 11/13, 17, 19/4, 69, 69/2, 70, oraz części działek 11/14 i 15.
- 2) Uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica – jest zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego pod funkcje produkcji i składów. Dotyczy działek nr 150 i 893 obręb Wąwelnica, których numery działek są zaktualizowane w stosunku do brzmienia uchwały inicjującej.
- 3) Uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezzecze – dla terenu dz. nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2 w zakresie wysokości zabudowy wielorodzinnej przy ul. Spółdzielców oraz dz. nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/1, 437/2, 438, 439, 440, 441 w obrębie Wołczkowo oraz działki nr 27/1 w obrębie Bezzecze - oznaczenie terenów zamkniętych MON.

Niniejszy projekt zmiany studium miał na celu:

- sformułowanie kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy dla wybranych obszarów objętych zmianą,
- stworzenie podstaw do sporządzania planów miejscowych.

Po analizie uwarunkowań, uwzględnieniu szeregu wniosków indywidualnych złożonych jako wnioski intencyjne do przedmiotowej zmiany oraz instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania zmiany studium, a także po uwzględnieniu opinii i uzgodnień, projektowany dokument zawiera między innymi następujące kierunki zagospodarowania terenów:

- w obrębie Mierzyn 2: teren zabudowy wielorodzinnej z usługami o zwiększonym parametrze wysokości zabudowy;
- w obrębie Grzecznic:
 - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej (w ramach wyznaczonej strefy rozwoju w jednostce strukturalno-przestrzennej B),
 - tereny wyłączone spod zabudowy;
- w obrębie Wąwelnica: tereny rozwoju funkcji produkcji i składów;
- w obrębie Wołczkowo i Bezrzecze: tereny zamknięte (MON).

Wprowadzona przedmiotowym projektem zmiany studium polityka przestrzenna gminy Dobra nie różni się zasadniczo od dotychczasowej. Poprzez sprecyzowanie zapisów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gmina otrzyma dokument, który ułatwi posługiwanie się narzędziami planistycznymi w gminie oraz umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych.

W oparciu o przepisy wykonawcze do ustawy tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) opracowano zmiany w formie tekstów i rysunku ujednoliconego z wyróżnionymi zmianami. Z uwagi na zaawansowanie procedury zastosowano dotychczasowe przepisy rozporządzenia. Tekst zawiera uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium.

Ze względu na przyjęty zakres zmiany Studium (fragmentaryczna zmiana dotycząca wybranych obszarów) wnioski i opinie organów, o których mowa w art. 11 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogły zostać uwzględnione w pełnym zakresie w projekcie zmiany Studium, w przypadku gdy dotyczyły zagadnień obowiązujących dla całej gminy lub porządkowały poszczególne elementy, które nie odpowiadały ramom określonym w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium.

Wójt Gminy Dobra przeprowadził procedurę określoną w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.).

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wójt
Teresa Dera