

Janusz Zarzycki  
Radny Gminy Dobra



*Kierownik PPiB*  
*Proszę  
Aniżki  
Przewodniczącą*  
Dobra 05.03.2020 r.

Pani Teresa Dera  
Wójt Gminy Dobra

za pośrednictwem  
Przewodniczącego Rady Gminy Dobra

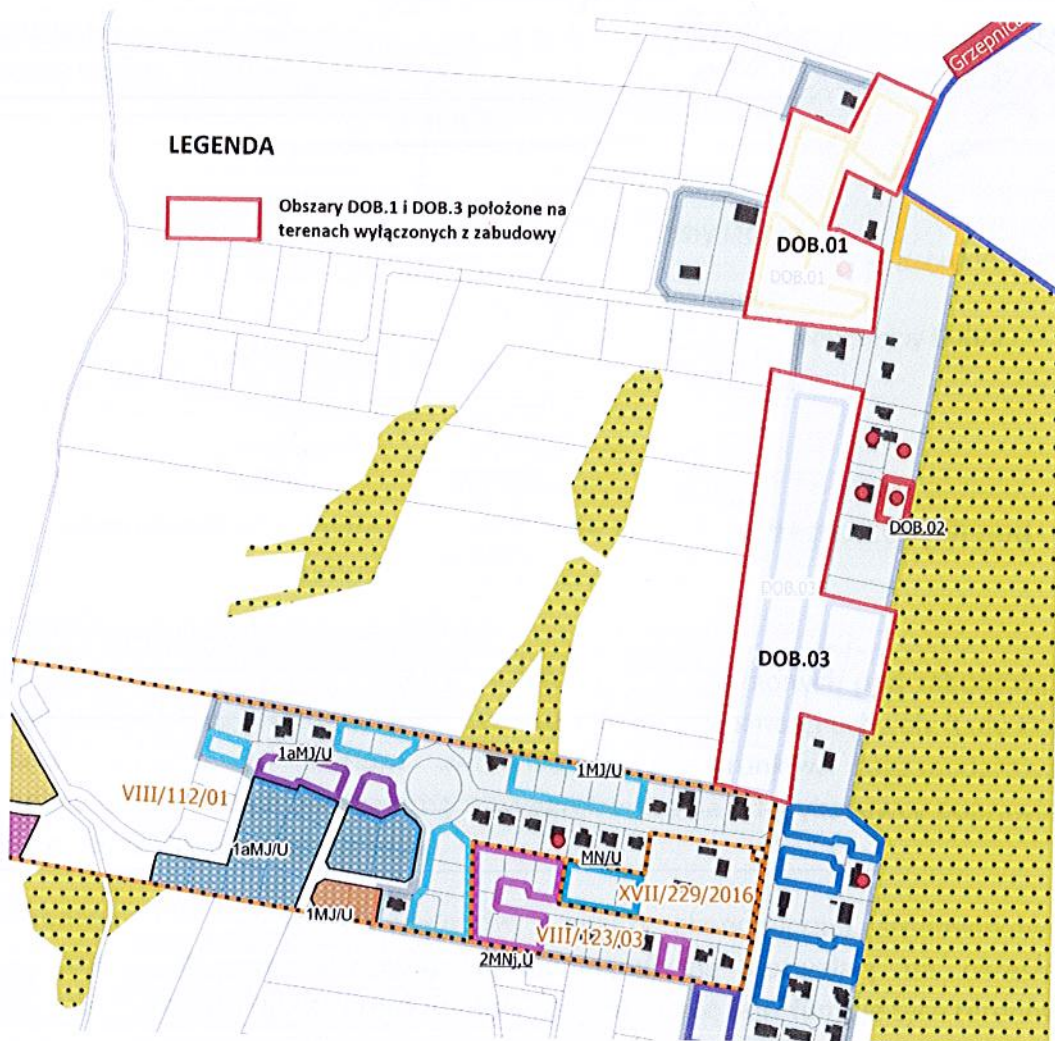
*p. Kuczenie - Aniszki*

### Interpelacja w sprawie wad w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobra

W związku z wadami zauważonymi w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobra (Bilans), mogącymi skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały Rady Gminy zatwierdzającej zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, zwracam się o wyegzekwowanie od wykonawcy poprawienia Bilansu w ramach rękojmi bądź gwarancji.

1. Wykonawca nie przedstawił wniosków z analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, które wraz z prognozą demograficzną pozwalają na określenie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie oraz funkcje tych terenów. Brak tych informacji podważa prawidłowość określenia konieczności rozwoju ww. terenów.
2. Wykonawca wadliwie określił obszar DOB.1 i część obszaru DOB.3 jako terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, (zaznaczone kolorem czerwonym na rysunku poniżej), gdyż są one położone wewnątrz obszaru, który w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obszarem wyłączonym z zabudowy.

W sytuacji, gdy określona w Bilansie chłonność znacznie przekracza zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową dla terenów pod zabudowę dla funkcji mieszkaniowej, zasadnym jest zachowanie istniejących obszarów wyłączonych z zabudowy, zwłaszcza gdy dotyczy to terenów cennych krajobrazowo-przyrodniczo, co ma miejsce w opisanym przypadku. W analizie środowiskowej nie podano też wymagań dotyczących ochrony cennych zasobów krajobrazowo-przyrodniczych, które są niezbędne dla prawidłowego określenia podstawowych danych w Bilansie.



3. W Bilansie określono zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową dla zabudowy przemysłowej i magazynowo-składowej na poziomie 940 000m<sup>2</sup>, co stanowi ponad ośmiokrotny wzrost w stosunku do istniejącej powierzchni użytkowej tej funkcji, wynoszącej obecnie 112 000 m<sup>2</sup>. Z przeprowadzonych przez wykonawcę analiz nie wynika czy istnieje konieczność tak znacznego przyrostu tej funkcji terenu, zwłaszcza że będzie miała ona znaczący wpływ na rozwój oraz kształtowanie przyszłego ładu przestrzennego w gminie.
4. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wykonawca bezpodstawnie przyjął współczynnik zwiększający zapotrzebowanie o 30% przez co wyniki Bilansu znacznie odbiegają od stanu faktycznego.  
Zasadne jest przyjęcie współczynnika 30% dla opracowania Bilansu na okres dłuższy np. 30 lat, natomiast nie powinno się go stosować w przypadku opracowania na okres 11 lat zwłaszcza w sytuacji, gdy niepewność procesów rozwojowych w Gminie Dobra, wobec olbrzymiej nadwyżki chłonności nad zapotrzebowaniem terenów (zabudowa mieszkaniowa i usługowa), praktycznie nie ma miejsca.

Z poważaniem

*Jacek Zamycki*