

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY MIĘKINIA**  
z dnia 04.01.2019r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

W związku z art. 12 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 33, 42 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, zmienioną, zmienioną uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r. rozstrzyga się jak następuje:

**§ 1**

Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (zwanej dalej zmianą Studium) przez Romana Filipiaka, pismem z dnia 25.11.2018r., dotyczącej przeznaczenia całości działek 513/1 oraz 514/1 w obrębie Miękinia, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**uzasadnienie**

Uwzględnienie uwagi spowodowałoby niekorzystne zbliżanie zabudowy mieszkaniowej do Wielkiej Obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej, którego w projekcie zmiany Studium chciano uniknąć.

**§ 2**

Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium przez Tomasza Przewoźnika, pismem z dnia 29.10.2018r. dotyczącej przeznaczenia działek 181/3 i 180/3 w obrębie Miękinia, pod realizację zamierzeń komercyjnych typu: budowa powierzchni magazynowych, powierzchni logistycznych, biurowych, usługowych i produkcyjnych.

**uzasadnienie**

Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem opracowania przedmiotowej zmiany Studium, zgodnie z jej zakresem przyjętym w uchwałach w sprawie przystąpienia - w związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

**§ 3**

1. Uwzględnia się częściowo uwagę złożoną przez Martę i Edwina Idziak, pismem z dnia 12.12.2018r. w zakresie:
  - 1) doprecyzowania zapisu pkt. 5, dla terenów US1 i US2, na brzmienie: „5) *dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wyłącznie w formie wolno stojącej**;*”
  - 2) sprostowania omyłki pisarskiej w tytule Tabeli 12, na brzmienie: „Tabela 12. Prognozowany przyrost ludności w gminach powiatu **średzkiego** na podstawie prognoz demograficznych.”
2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Martę i Edwina Idziak, pismem z dnia 12.12.2018r., w niewymienionym w ust. 1 zakresie:
  - 1) dokonania zmian w tabeli 32 na str. 102;
  - 2) wskazania w terenach US1 i US2 rozwiązań w zakresie transportu i infrastruktury technicznej;
  - 3) zaniechania przekształcenia terenów sportu na budownictwo mieszkaniowe;
  - 4) wycofania na terenie US1 projektowanej zabudowy na odległość 80m od drogi w celu zachowania właściwych relacji pomiędzy strefą Zamku, strefą zabudowań wiejskich i nową zabudową i stworzenie strefy buforowej między strefą Zamku na wodzie, obecną wsią a nową zabudową, przywrócenia zapisu o ochronnym pasie zieleni między strefą Zamku, obecną wsią a nową zabudową;

- 5) zachowania historycznej drogi Wojnowice-Białków;
- 6) doprecyzowania ustaleń dla terenów US1 i US2, w pkt 10 „na terenach US2 dopuszcza się dowolne formy dachów i rodzaje pokrycia, z wyłączeniem terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na którym dopuszcza się wyłącznie dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem w granicach 35-45 st. i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze cegły naturalnej”;
- 7) zmiany wysokości zabudowy na terenach US2, w strefie K ochrony konserwatorskiej do 9m;
- 8) oddalenia w całości Prognozy Oddziaływania na Środowisko;
- 9) pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie, omówionych w pkt 10 uzasadnienia.

#### **uzasadnienie**

- 1) w ustaleniach pkt 5 dla terenów US1 i US2 w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, dla całych terenów US1 i US2 dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, aby doprecyzować zrozumienie tego punktu, dopisano słowo „wyłącznie”, co i tak nie zmieniało sensu ustalenia. Uwaga natomiast dotyczyła dopuszczenia zabudowy wolnostojącej wyłącznie w strefie K, co zmieniłoby sens ustalenia – dopuszczając inne formy zabudowy jednorodzinnej poza strefą K, co nie było intencją przy formułowaniu niniejszych zapisów. Przyjęta treść ustalenia w obecnym kształcie realizuje uwagę wnoszących, ale również nie zmienia sensu całości ustalenia;
- 2) Przyjęte w tabeli 32 wartości nie są ustaleniami lecz założeniami dla wyliczenia udziału poszczególnych funkcji w ramach terenów US1 i US2 i służą prognozie określenia pewnego przyjętego stanu zagospodarowania, wskazują wariant procentowego udziału składowych przeznaczeń, możliwych do zrealizowania na terenach US1 i US2. Dodatkowo nie są elementami zmiany Studium tylko są ustaleniami tekstu pierwotnego. Należy mieć na uwadze, że zmiana Studium nie wprowadza ustaleń, które stały by w sprzeczności do przyjętych założeń, a zatem brak jest uzasadnienia do dokonania zmian w tabeli 32. Ustalenia dla terenów US1 i US2 zawarte są w treści Studium, w punkcie 2.3.6 Tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 3) Studium nie wskazuje rozwiązań szczegółowych w zakresie rozwiązań drogowych i infrastruktury technicznej, z uwagi na fakt, iż dokument ten wyznacza kierunki rozwoju Gminy, w tym pewne ramy rozwoju poszczególnych funkcji, również w zakresie rozwiązań transportowych czy infrastrukturalnych, a także graniczne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, posiada charakter ogólny, dlatego też brak jest uzasadnienia dla wyjątkowego potraktowania terenów US1 i US2 w porównaniu z innymi obszarami gminy, rozwiązania szczegółowe zostaną opracowane na etapie planu miejscowego;
- 4) obecna zmiana Studium nie wprowadziła zabudowy mieszkaniowej na tereny US1 i US2, funkcje te są dopuszczalne na podstawie obowiązującego dokumentu, obecna zmiana Studium wprowadza jedynie niewielkie korekty w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, podyktowane potrzebami inwestycyjnymi, w związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie byłoby celowe;
- 5) brak jest uzasadnienia dla odsuwania zabudowy od Zamku w Wojnowicach, który znajduje się po drugiej stronie drogi, w oddaleniu od terenów US1 i US2, projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń; (relacje przestrzenne pomiędzy terenami US, a innymi funkcjami określone zostały na wcześniejszym etapie projektu, przedmiotowa zmiana Studium nie korygowała przebiegu granic terenów US1 i US2) Zamek na wodzie w Wojnowicach posiada już swoją strefę buforową, w postaci strefy ochrony konserwatorskiej A, która jest wyznaczona w otoczeniu Zamku. Zlikwidowany zapis dotyczący rozdzielania zabudowy pasami zieleni o szerokości 30m nie odnosił się do „strefy buforowej” Zamku a wyłącznie do zasad sytuowania zabudowy w ramach terenów US i celowo został zlikwidowany i zastąpiony innymi ustaleniami z uwagi na nadmierny, niekorzystny również w aspekcie środowiskowym wzrost terenów komunikacji niezbędnych do obsługi takich zespołów zabudowy, a tym samym

nieuzasadnione koszty prowadzenia nadmiernie rozbudowanych sieci infrastrukturalnych. Wobec powyższego brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi, a jej uwzględnienie nie byłoby celowe;

- 6) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie drogi Wojnowice – Białków. Studium jest dokumentem ogólnego znaczenia, w obszarze Studium uwidocznione są wyłącznie drogi o wyższych klasach i kategoriach, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi, która zresztą nie ma odniesienia w stanie faktycznym, wnioskowane rozwiązania mogą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 7) brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zakresie dopuszczalnych rodzajów dachów, zgodnie z uwagą. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń;
- 8) brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy, zgodnie z uwagą. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń; Przedmiotowa Zmiana Studium nie wprowadziła zresztą zmian w tym zakresie w stosunku do stanu obowiązującego;
- 9) prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie z zakresem merytorycznym ustalonym w art. 51 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. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został ustalony również z organami ochrony przyrody: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Zarówno projekt studium, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez wymienione instytucje, które nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń, ani uwag do zawartości obu dokumentów. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu studium.

Dokument studium nie definiuje faktycznego sposobu zagospodarowania, które w sposób szczegółowy określone jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Katalog funkcji terenów przeznaczonych na zainwestowanie jest elastyczny i umożliwia różnorodne zagospodarowanie terenów.

Nie można wskazać rzeczywistych zagrożeń nie znając faktycznego, docelowego zagospodarowania. Studium nie określa jednoznacznego sposobu realizacji inwestycji, wskazuje jedynie zasady, wskaźniki, katalogi funkcji możliwych do zrealizowania, jednocześnie ograniczając je obszarowo. Nie wskazuje jednak konkretnych sposobów realizacji, horyzontu czasowego, relacji pomiędzy poszczególnymi inwestycjami. W takim też ujęciu przedstawione zostały zagrożenia w prognozie środowiskowej – prognoza nie zawiera katalogu konkretnych zagrożeń, przewiduje jedynie przyszłe zagrożenia na podstawie znanych informacji. Bardziej szczegółowe informacje o wpływie poszczególnych inwestycji na środowisko możliwe będą do określenia na dalszym etapie procesu planistycznego a docelowo inwestycyjno-budowlanego. Jednocześnie w prognozie zostały uwzględnione aktualne dane dotyczące stanu i jakości środowiska, a także dostępne materiały opisujące środowisko. Nie było wymogu, ani podstaw do wykonania dodatkowych analiz lub wykonania szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej. Należy zaznaczyć, że ochrona poszczególnych elementów środowiska odbywa się na podstawie przepisów odrębnych m.in. ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy o ochronie przyrody.

W odniesieniu do oddziaływania lądowiska - brak jest danych dotyczących szczegółów potencjalnej inwestycji, nie wskazuje się również jego lokalizacji. Z funkcjonowaniem lądowiska wiązać się będą uciążliwości związane z hałasem lotniczym (starty i lądowania), a

także przelotami statków powietrznych. Zdarzenia akustyczne będą miały charakter incydentalny, przez co hałas może być znacznie bardziej akceptowalny w porównaniu z innymi źródłami hałasu, np. hałasem przemysłowym czy drogowym, które mają charakter ciągły. Teren lądowiska może mieć potencjalny wpływ na okoliczną zabudowę mieszkaniową, dlatego też istotne będzie uszczegółowienie jego lokalizacji na etapie planu miejscowego. Tereny zabudowy mieszkaniowej powinny być odseparowane od lądowiska np. terenami zabudowy usługowej lub zielenią izolacyjną, które do pewnego stopnia będą osłaniać źródło hałasu. Zwraca się uwagę, że na etapie sporządzania projektu studium niemożliwe jest określenie skali potencjalnych uciążliwości. Brak jest wiedzy na temat parametrów technicznych oraz sposobu organizacji pracy lądowiska, które decydować będą o skali emisji hałasu. Emisja ta uzależniona będzie również od liczby przelotów oraz kierunku ruchu pojazdów. Takie ustalenia wykraczają jednak poza zakres merytoryczny dokumentów planistycznych, poza tym w chwili obecnej nie są znane. Budowa lądowiska jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poddane będzie przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Ocenę taką przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą 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. Na tym etapie, po wykonaniu projektu lądowiska, będzie można ustalić szczegółowe sposoby ograniczenia uciążliwości związanych z hałasem.

Autor prognozy posiada niezbędne kwalifikacje do jej wykonania, zgodnie z wymogami art. 74a ust. 2 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. Stosowne oświadczenie podpisane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia zostało załączone do dokumentu prognozy. Zgodnie z ww. ustawą nie nadaje się numerów uprawnień, ponadto nie jest wymagane podawanie adresu autora. Wnioskowana w uwagach szczegółowość prognozy oddziaływania na środowisko może być przedstawiona w dalszych etapach prac planistycznych, do przyjętych w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań programowo-przestrzennych, na etapie Studium prognoza oddziaływania na środowisko operuje na szczegółowości rozwiązań i informacji dostępnych na tym etapie;

- 10) zmiana Studium została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym została poddana opiniowaniu i uzgadnianiu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy oraz przewidzianym konsultacjom społecznym. Tym samym zmiana Studium odpowiada skali, zakresowi merytorycznemu i obowiązującym regulacjom prawnym. W szczególności należy podkreślić, iż zakres przeprowadzonych zmian ustalony był w uchwale Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r. Zakres ten przewidywał jasno aktualizację i zmianę wyłącznie wybranych obszarów i zagadnień, dlatego też uwagi dotyczące: marnej jakości opracowania, aktualizacji zagadnień nie wymienionych w uchwale o przystąpieniu do zmiany Studium, rzekomego braku dbałości o eliminację bezrobocia, zastosowania rzekomo prymitywnych metod prognostycznych, narażenia na chaos w zabudowie, zastosowania prymitywnych środków planowania, opracowania niewłaściwych prognoz rozwoju, braku opinii i uzgodnień w prognozie oddziaływania na środowisko, czy ustaleń, których przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła i wszystkie pozostałe postulaty i uwagi zawarte w piśmie - nie zostają uwzględnione z uwagi na brak uzasadnienia i celowości umotywowanych wykraczaniem poza zakres procedowanej zmiany Studium, brakiem argumentów

merytorycznych do których można by się odnieść, odnoszeniem się uwag do dalszych etapów planowania i realizacji inwestycji, które niosą rozwiązania szczegółowe, a także w związku z brakiem uzasadnienia i przesłanek do zmiany rozwiązań raz już przyjętych i obowiązujących, których zmiana nie była przewidywana i nie jest celowa.

#### § 4

1. Uwzględnia się częściowo uwagę złożoną przez Pawła Hajdugę, pismem z dnia 10.12.2018r. w zakresie ujawnienia na załączniku graficznym granic złóż Pisarzowice i Pisarzowice 1 oraz uzupełnieniu informacji w treści pkt. 3.4 o złożach w Pisarzowicach i Piskorzowicach.
2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pawła Hajdugę, pismem z dnia 10.12.2018r. w zakresie:
  - 1) likwidacji kolumny tabeli nr 3 dotyczącej zasobów geologicznych oraz wydobywania w ostatnim roku oraz zastąpienia jej powierzchnią udokumentowanego złoża;
  - 2) przeznaczenia złóż Pisarzowice i Pisarzowice 1 na powierzchnię eksploatację kopalin.

#### uzasadnienie

- 1) tabela w przyjętej formie jest elementem Studium od początku jego obowiązywania i jako taka została również poddana procedurze opiniowania zgodnie z art. 11 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; zmiana Studium w zakresie merytorycznym zgodnie z uchwałami o przystąpieniu dotyczy wyłącznie aktualizacji granic udokumentowanych złóż kopalni oraz terenów i obszarów górniczych w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi;
- 2) przedmiot uwagi nie został objęty zakresem opracowania zmiany Studium, zgodnie z uchwałami o przystąpieniu.

#### § 5

Uwzględnia się uwagę złożoną do projektu zmiany Studium przez Czystopole Sp z o.o., ul. Kościuszki 4A, 55-330 Miękinia, pismem z dnia 10.12.2018r. dotyczącą umieszczenia w tabeli nr 3 zapisów dotyczących złóż: Zabór Wielki II, Zabór Wielki III i Zabór Wielki VI, dotyczących zapisów w sprawie ważności koncesji i jej przeniesieniu na inny podmiot zgodnie ze stanem faktycznym przedstawionym w uwadze.

#### § 6

1. Uwzględnia się częściowo uwagę złożoną przez Sołectwo Wojnowice oraz mieszkańców Wojnowic wg załączonego wykazu imiennego [59 podpisów], pismem z dnia 12.12.2018r. w zakresie:
  - 1) doprecyzowania zapisu pkt. 5, dla terenów US1 i US2, na brzmienie: „5) *dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wyłącznie w formie wolno stojącej***,”
  - 2) sprostowania omyłki pisarskiej w tytule Tabeli 12, na brzmienie: „Tabela 12. Prognozowany przyrost ludności w gminach powiatu **średzkiego** na podstawie prognoz demograficznych.”
2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Sołectwo Wojnowice oraz mieszkańców Wojnowic wg załączonego wykazu imiennego [59 podpisów], pismem z dnia 12.12.2018r. w niewymienionym w ust. 1 zakresie:
  - 1) dokonania zmian w tabeli 32 na str. 102;
  - 2) wskazania w terenach US1 i US2 rozwiązań w zakresie transportu i infrastruktury technicznej;
  - 3) zaniechania przekształcenia terenów sportu na budownictwo mieszkaniowe;
  - 4) wycofania na terenie US1 projektowanej zabudowy na odległość 80m od drogi w celu zachowania właściwych relacji pomiędzy strefą Zamku, strefą zabudowań wiejskich i nową zabudową i stworzenie strefy buforowej między strefą Zamku na wodzie, obecną wsią a nową zabudową, przywrócenia zapisu o ochronnym pasie zieleni między strefą Zamku, obecną wsią a nową zabudową;
  - 5) zachowania historycznej drogi Wojnowice-Białków;
  - 6) doprecyzowania ustaleń dla terenów US1 i US2, w pkt 10 „na terenach US2 dopuszcza się dowolne formy dachów i rodzaje pokrycia, z wyłączeniem terenu objętego strefą ochrony

konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na którym dopuszcza się wyłącznie dachy strome o symetrycznym nachyleniu połąci pod kątem w granicach 35-45 st. i pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze cegły naturalnej”;

- 7) zmiany wysokości zabudowy na terenach US2, w strefie K ochrony konserwatorskiej do 9m;
- 8) oddalenia w całości Prognozy Oddziaływania na Środowisko;
- 9) pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie, omówionych w pkt 10 uzasadnienia.

#### uzasadnienie

- 1) w ustaleniach pkt 5 dla terenów US1 i US2 w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie, dla całych terenów US1 i US2 dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, aby doprecyzować zrozumienie tego punktu, dopisano słowo „wyłącznie”, co i tak nie zmieniało sensu ustalenia. Uwaga natomiast dotyczyła dopuszczenia zabudowy wolnostojącej wyłącznie w strefie K, co zmieniałoby sens ustalenia – dopuszczając inne formy zabudowy jednorodzinnej poza strefą K, co nie było intencją przy formułowaniu niniejszych zapisów. Przyjęta treść ustalenia w obecnym kształcie realizuje uwagę wnoszących, ale również nie zmienia sensu całości ustalenia;
- 2) Przyjęte w tabeli 32 wartości nie są ustaleniami lecz założeniami dla wyliczenia udziału poszczególnych funkcji w ramach terenów US1 i US2 i służą prognozie określenia pewnego przyjętego stanu zagospodarowania, wskazują wariant procentowego udziału składowych przeznaczeń, możliwych do zrealizowania na terenach US1 i US2. Dodatkowo nie są elementami zmiany Studium tylko są ustaleniami tekstu pierwotnego. Należy mieć na uwadze, że zmiana Studium nie wprowadza ustaleń, które stały by w sprzeczności do przyjętych założeń, a zatem brak jest uzasadnienia do dokonania zmian w tabeli 32. Ustalenia dla terenów US1 i US2 zawarte są w treści Studium, w punkcie 2.3.6 Tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 3) Studium nie wskazuje rozwiązań szczegółowych w zakresie rozwiązań drogowych i infrastruktury technicznej, z uwagi na fakt, iż dokument ten wyznacza kierunki rozwoju Gminy, w tym pewne ramy rozwoju poszczególnych funkcji, również w zakresie rozwiązań transportowych czy infrastrukturalnych, a także graniczne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, posiada charakter ogólny, dlatego też brak jest uzasadnienia dla wyjątkowego potraktowania terenów US1 i US2 w porównaniu z innymi obszarami gminy, rozwiązania szczegółowe zostaną opracowane na etapie planu miejscowego;
- 4) obecna zmiana Studium nie wprowadziła zabudowy mieszkaniowej na tereny US1 i US2, funkcje te są dopuszczalne na podstawie obowiązującego dokumentu, obecna zmiana Studium wprowadza jedynie niewielkie korekty w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, podyktowane potrzebami inwestycyjnymi, w związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie byłoby celowe;
- 5) brak jest uzasadnienia dla odsuwania zabudowy od Zamku w Wojnowicach, który znajduje się po drugiej stronie drogi, w oddaleniu od terenów US1 i US2, projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń; (relacje przestrzenne pomiędzy terenami US, a innymi funkcjami określone zostały na wcześniejszym etapie projektu, przedmiotowa zmiana Studium nie korygowała przebiegu granic terenów US1 i US2) Zamek na wodzie w Wojnowicach posiada już swoją strefę buforową, w postaci strefy ochrony konserwatorskiej A, która jest wyznaczona w otoczeniu Zamku. Zlikwidowany zapis dotyczący rozdzielania zabudowy pasami zieleni o szerokości 30m nie odnosił się do „strefy buforowej” Zamku a wyłącznie do zasad sytuowania zabudowy w ramach terenów US i celowo został zlikwidowany i zastąpiony innymi ustaleniami z uwagi na nadmierny, niekorzystny również w aspekcie środowiskowym wzrost terenów komunikacji niezbędnych do obsługi takich zespołów zabudowy, a tym samym nieuzasadnione koszty prowadzenia nadmiernie rozbudowanych sieci infrastrukturalnych. Wobec powyższego brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi, a jej uwzględnienie nie byłoby celowe;

- 6) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie drogi Wojnowice – Białków. Studium jest dokumentem ogólnego znaczenia, w obszarze Studium uwidocznione są wyłącznie drogi o wyższych klasach i kategoriach, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi, która zresztą nie ma odniesienia w stanie faktycznym, wnioskowane rozwiązania mogą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 7) brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zakresie dopuszczalnych rodzajów dachów, zgodnie z uwagą. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń;
- 8) brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy, zgodnie z uwagą. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń; Przedmiotowa Zmiana Studium nie wprowadziła zresztą zmian w tym zakresie w stosunku do stanu obowiązującego;
- 9) prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie z zakresem merytorycznym ustalonym w art. 51 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. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został ustalony również z organami ochrony przyrody: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Zarówno projekt studium, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez wymienione instytucje, które nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń, ani uwag do zawartości obu dokumentów. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu studium.  
Dokument studium nie definiuje faktycznego sposobu zagospodarowania, które w sposób szczegółowy określone jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Katalog funkcji terenów przeznaczonych na zainwestowanie jest elastyczny i umożliwia różnorodne zagospodarowanie terenów.  
Nie można wskazać rzeczywistych zagrożeń nie znając faktycznego, docelowego zagospodarowania. Studium nie określa jednoznacznego sposobu realizacji inwestycji, wskazuje jedynie zasady, wskaźniki, katalogi funkcji możliwych do zrealizowania, jednocześnie ograniczając je obszarowo. Nie wskazuje jednak konkretnych sposobów realizacji, horyzontu czasowego, relacji pomiędzy poszczególnymi inwestycjami. W takim też ujęciu przedstawione zostały zagrożenia w prognozie środowiskowej – prognoza nie zawiera katalogu konkretnych zagrożeń, przewiduje jedynie przyszłe zagrożenia na podstawie znanych informacji. Bardziej szczegółowe informacje o wpływie poszczególnych inwestycji na środowisko możliwe będą do określenia na dalszym etapie procesu planistycznego a docelowo inwestycyjno-budowlanego. Jednocześnie w prognozie zostały uwzględnione aktualne dane dotyczące stanu i jakości środowiska, a także dostępne materiały opisujące środowisko. Nie było wymogu, ani podstaw do wykonania dodatkowych analiz lub wykonania szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej. Należy zaznaczyć, że ochrona poszczególnych elementów środowiska odbywa się na podstawie przepisów odrębnych m.in. ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy o ochronie przyrody.  
W odniesieniu do oddziaływania lądowiska - brak jest danych dotyczących szczegółów potencjalnej inwestycji, nie wskazuje się również jego lokalizacji. Z funkcjonowaniem lądowiska wiązać się będą uciążliwości związane z hałasem lotniczym (starty i lądowania), a także przelotami statków powietrznych. Zdarzenia akustyczne będą miały charakter incydentalny, przez co hałas może być znacznie bardziej akceptowalny w porównaniu z innymi źródłami hałasu, np. hałasem przemysłowym czy drogowym, które mają charakter ciągły.



Teren lądowiska może mieć potencjalny wpływ na okoliczną zabudowę mieszkaniową, dlatego też istotne będzie uszczegółowienie jego lokalizacji na etapie planu miejscowego. Tereny zabudowy mieszkaniowej powinny być odseparowane od lądowiska np. terenami zabudowy usługowej lub zielenią izolacyjną, które do pewnego stopnia będą osłaniać źródło hałasu. Zwraca się uwagę, że na etapie sporządzania projektu studium niemożliwe jest określenie skali potencjalnych uciążliwości. Brak jest wiedzy na temat parametrów technicznych oraz sposobu organizacji pracy lądowiska, które decydować będą o skali emisji hałasu. Emisja ta uzależniona będzie również od liczby przelotów oraz kierunku ruchu pojazdów. Takie ustalenia wykraczają jednak poza zakres merytoryczny dokumentów planistycznych, poza tym w chwili obecnej nie są znane. Budowa lądowiska jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poddane będzie przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Ocenę taką przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą 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. Na tym etapie, po wykonaniu projektu lądowiska, będzie można ustalić szczegółowe sposoby ograniczenia uciążliwości związanych z hałasem.

Autor prognozy posiada niezbędne kwalifikacje do jej wykonania, zgodnie z wymogami art. 74a ust. 2 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. Stosowne oświadczenie podpisane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia zostało załączone do dokumentu prognozy. Zgodnie z ww. ustawą nie nadaje się numerów uprawnień, ponadto nie jest wymagane podawanie adresu autora. Wnioskowana w uwagach szczegółowość prognozy oddziaływania na środowisko może być przedstawiona w dalszych etapach prac planistycznych, do przyjętych w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań programowo-przestrzennych, na etapie Studium prognoza oddziaływania na środowisko operuje na szczegółowości rozwiązań i informacji dostępnych na tym etapie;

- 10) zmiana Studium została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym została poddana opiniowaniu i uzgadnianiu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy oraz przewidzianym konsultacjom społecznym. Tym samym zmiana Studium odpowiada skali, zakresowi merytorycznemu i obowiązującym regulacjom prawnym. W szczególności należy podkreślić, iż zakres przeprowadzonych zmian ustalony był w uchwale Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r. Zakres ten przewidywał jasno aktualizację i zmianę wyłącznie wybranych obszarów i zagadnień, dlatego też uwagi dotyczące: marnej jakości opracowania, aktualizacji zagadnień nie wymienionych w uchwale o przystąpieniu do zmiany Studium, rzekomego braku dbałości o eliminację bezrobocia, zastosowania rzekomo prymitywnych metod prognostycznych, narażenia na chaos w zabudowie, zastosowania prymitywnych środków planowania, opracowania niewłaściwych prognoz rozwoju, braku opinii i uzgodnień w prognozie oddziaływania na środowisko, czy ustaleń, których przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła i wszystkie pozostałe postulaty i uwagi zawarte w piśmie - nie zostają uwzględnione z uwagi na brak uzasadnienia i celowości umotywowanych wykraczaniem poza zakres procedowanej zmiany Studium, brakiem argumentów merytorycznych do których można by się odnieść, odnoszeniem się uwag do dalszych etapów planowania i realizacji inwestycji, które niosą rozwiązania szczegółowe, a także w związku z



brakiem uzasadnienia i przesłanek do zmiany rozwiązań raz już przyjętych i obowiązujących, których zmiana nie była przewidywana i nie jest celowa.

## § 7

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Jadwigę i Roberta Janik oraz Martę i Edwina Idziak, pismem z dnia 13.12.2018r. w zakresie:

- 1) wskazania na terenie US2, w obszarze granicznym z prywatnymi działkami, o szerokości nie mniejszej niż 200m od granic działek, położonych wzdłuż ul. Zachodniej, zasad zabudowy i zagospodarowania tak jak w obszarze US1;
- 2) zachowania dla drogi pomiędzy Wojnowicami i Białkowem w Studium statusu drogi publicznej i jej parametrów technicznych i dokonania zapisu o powyższym zastrzeżeniu;
- 3) wydania ponownej opinii na temat istotnych zmian w środowisku przyrodniczym (Prognozy Oddziaływania na Środowisko);
- 4) pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie, omówionych w pkt 4 uzasadnienia.

### uzasadnienie

- 1) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła zmian w dopuszczalnych wysokościach na terenach, co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; Ustalenia szczegółowe, dotyczące zabudowy we wnioskowanym obszarze będą opracowane w planach miejscowych, które będą rozwiązywać problemy sąsiedztwa z istniejącą zabudową. Na innych obszarach Studium takie szczegółowe zapisy nie zostały sformułowane, a wysokość zabudowy jednorodzinnej dopuszczalnej w Studium przeważnie wynosi 12m (na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących dopuszcza się również zabudowę domów wielorodzinnych o wysokości do 15 m) w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi;
- 2) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie drogi Wojnowice – Białków, w tym jej „prywatyzacji”. Droga ta nie miała i nie ma obecnie statusu drogi publicznej. Studium jest dokumentem ogólnego znaczenia, w obszarze Studium uwidocznione są wyłącznie drogi o wyższych klasach i kategoriach, przy czym realizacja dróg o niższych klasach i kategoriach możliwa jest na wszystkich terenach; w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi, która zresztą nie ma odniesienia w stanie faktycznym, wnioskowane rozwiązania mogą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie z zakresem merytorycznym ustalonym w art. 51 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. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został ustalony również z organami ochrony przyrody: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Zarówno projekt studium, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez wymienione instytucje, które nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń, ani uwag do zawartości obu dokumentów. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu studium. Dokument studium nie definiuje faktycznego sposobu zagospodarowania, które w sposób szczegółowy określone jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Katalog funkcji terenów przeznaczonych na zainwestowanie jest elastyczny i umożliwia różnorodne zagospodarowanie terenów. Nie można wskazać rzeczywistych zagrożeń nie znając faktycznego, docelowego zagospodarowania. Studium nie określa jednoznacznego sposobu realizacji inwestycji, wskazuje jedynie kierunki, zasady, wskaźniki, katalogi funkcji możliwych do zrealizowania, jednocześnie ograniczając je obszarowo. Nie wskazuje jednak konkretnych sposobów

realizacji, horyzontu czasowego, relacji pomiędzy poszczególnymi inwestycjami. W takim też ujęciu przedstawione zostały zagrożenia w prognozie środowiskowej – prognoza nie zawiera katalogu konkretnych zagrożeń, przewiduje jedynie przyszłe zagrożenia na podstawie znanych informacji. Bardziej szczegółowe informacje o wpływie poszczególnych inwestycji na środowisko możliwe będą do określenia na dalszym etapie procesu planistycznego a docelowo inwestycyjno-budowlanego. Jednocześnie w prognozie zostały uwzględnione aktualne dane dotyczące stanu i jakości środowiska, a także dostępne materiały opisujące środowisko. Nie było wymogu, ani podstaw do wykonania dodatkowych analiz lub wykonania szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej. Należy zaznaczyć, że ochrona poszczególnych elementów środowiska odbywa się na podstawie przepisów odrębnych m.in. ustawie Prawo ochrony środowiska i ustawie o ochronie przyrody. Należy tu również podkreślić, iż występowanie stanowisk chronionej fauny i flory jest weryfikowane również przez odpowiedzialne organy – w tym przypadku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który wydał pozytywną opinię o dokumencie i nie wniósł zastrzeżeń, ani do projektu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Autor prognozy posiada niezbędne kwalifikacje do jej wykonania, zgodnie z wymogami art. 74a ust. 2 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. Stosowne oświadczenie podpisane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia zostało załączone do dokumentu prognozy. Zgodnie z ww. ustawą nie nadaje się numerów uprawnień, ponadto nie jest wymagane podawanie adresu autora. Wnioskowana w uwagach szczegółowość prognozy oddziaływania na środowisko może być przedstawiona w dalszych etapach prac planistycznych, do przyjętych w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań programowo-przestrzennych, na etapie Studium prognoza oddziaływania na środowisko operuje na szczegółowości rozwiązań i informacji dostępnych na tym etapie;

- 4) zmiana Studium została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym została poddana opiniowaniu i uzgadnianiu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy oraz przewidzianym konsultacjom społecznym, tym samym zmiana Studium odpowiada skali, zakresowi merytorycznemu i obowiązującym regulacjom prawnym. W szczególności należy podkreślić, iż zakres przeprowadzonych zmian ustalony był w uchwale Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r.

## § 8

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Renatę Zajączkowską, pismem z dnia 12.12.2018r. w zakresie:

- 1) zachowania w Studium dla drogi pomiędzy Wojnowicami i Białkowem statusu drogi publicznej i jej parametrów technicznych i dokonania zapisu o powyższym zastrzeżeniu;
- 2) dopuszczenia na terenie US2, graniczącym z naszą działką (482/2, obręb Mrozów) wyłącznie niskiej zabudowy mieszkaniowej z dachami spadzistymi.

### uzasadnienie

- 1) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie drogi Wojnowice – Białków, w tym jej „prywatyzacji”. Droga ta nie miała i nie ma obecnie statusu drogi publicznej. Studium jest dokumentem ogólnego znaczenia, w obszarze Studium uwidocznione są wyłącznie drogi o wyższych klasach i kategoriach, przy czym realizacja dróg o niższych klasach i kategoriach możliwa jest na wszystkich terenach, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi, która zresztą nie ma odniesienia w

stanie faktycznym, wnioskowane rozwiązania mogą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- 2) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła zmian w dopuszczalnych wysokościach na terenach, co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; Ustalenia szczegółowe, dotyczące zabudowy we wnioskowanym obszarze będą opracowane w planach miejscowych, które będą rozwiązywać problemy sąsiedztwa z istniejącą zabudową. Na innych obszarach Studium takie szczegółowe zapisy nie zostały sformułowane, a wysokość zabudowy jednorodzinnej dopuszczalnej w Studium przeważnie wynosi 12m (na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących dopuszcza się również zabudowę domów wielorodzinnych o wysokości do 15 m) w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.

## § 9

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Marię i Roberta Selerowicz, pismem z dnia 13.12.2018r. w zakresie:

- 1) zapewnienia funkcjonowania w estetycznej przestrzeni krajobrazowej;
- 2) zapewnienie bufora zieleni w postaci szerokiego pasa zadrzewienia wzdłuż działek 491/8, 491/2, 491/3, 491/4, 491/10 i 491/12 obręb Mrozów, który zapewni nam ochronę krajobrazu i walorów widokowych, a także przyczyni się do ochrony bioróżnorodności biologicznej terenu i będzie służył profilaktyce chorób wynikających z olbrzymiej emisji hałasu, spalin i spalania paliw stałych;
- 3) ustalenia na terenie US2, zapisów o wysokości i charakterze zabudowy, jak na terenie US1;
- 4) respektowanie zapisów ratyfikowanej przez Polskę Europejskiej Konwencji Krajobrazowej z dnia 20 października 2000 r. oraz pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie.

### uzasadnienie

- 1) ustalenia zawarte w opracowanej zmianie Studium nie uniemożliwiają funkcjonowania w estetycznej przestrzeni krajobrazowej, w związku z powyższym uwaga jest bezzasadna;
- 2) Przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadza innych niż dotychczas funkcji, które są uciążliwe dla istniejącej zabudowy i wymagałyby wprowadzenia bufora zieleni, przewidywane funkcje są zbieżne z funkcjami występującymi i planowanymi w obrębie wsi Wojnowice, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia przedmiotowej uwagi, zwłaszcza na etapie Studium. Ustalenia szczegółowe, dotyczące zabudowy we wnioskowanym obszarze będą opracowane w planach miejscowych, które będą rozwiązywać problemy sąsiedztwa z istniejącą zabudową. Na innych obszarach Studium takie szczegółowe zapisy nie zostały sformułowane, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi;
- 3) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła zmian w dopuszczalnych wysokościach na terenach, co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; Ustalenia szczegółowe, dotyczące zabudowy we wnioskowanym obszarze będą opracowane w planach miejscowych, które będą rozwiązywać problemy sąsiedztwa z istniejącą zabudową. Na innych obszarach Studium takie szczegółowe zapisy nie zostały sformułowane, a wysokość zabudowy jednorodzinnej dopuszczalnej w Studium przeważnie wynosi 12m (na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących dopuszcza się również zabudowę domów wielorodzinnych o wysokości do 15 m) w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi;
- 4) Europejska Konwencja Krajobrazowa zawiera cele i postulaty, których wdrożenie oparte jest na obowiązujących przepisach prawa, w stosunku do którego ustalenia Studium nie mogą być i nie są sprzeczne, jej przepisy są obowiązujące niezależnie od ustaleń Studium. Zmiana Studium została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004

r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym została poddana opiniowaniu i uzgadnianiu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy oraz przewidzianym konsultacjom społecznym, tym samym zmiana Studium odpowiada skali, zakresowi merytorycznemu i obowiązującym regulacjom prawnym. W szczególności należy podkreślić, iż zakres przeprowadzonych zmian ustalony był w uchwale Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r. W związku z powyższym brak jest możliwości do uwzględnienia postulatów i uwag, które wykraczają poza zakres dokumentu, zgodnie z obowiązującym prawodawstwem, w tym w szczególności ogólnych postulatów, które nie mają odniesienia w przedstawionym dokumencie, przeznaczenie bowiem terenów pod dane funkcje nie stanowi złamania Konwencji Krajobrazowej, zagadnienia dotyczące zaś przestrzeni wolnej od smogu i niskiej emisji mają oparcie nie tylko w gminnych dokumentach planistycznych ale przede wszystkim w strategiach i polityce wyższego rzędu.

#### § 10

Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium przez Reinfeld Sp z o.o. – Sp. K., ul. Rieczna 40, 55-330 Brzezinka Średzka, pismem z dnia 13.12.2018r. dotyczącej:

- 1) umożliwienia wydobycia kruszyw naturalnych ze złoża Pisarzowice;
- 2) umożliwienia wywozu kruszyw poprzez działkę 370, obręb Pisarzowice oraz naniesienie na mapie dwóch odcinków drogi, które dadzą wnioskodawcy możliwość połączenia dróg gminnych z ulicą Rieczną, zgodnie z załączoną mapą.

#### uzasadnienie

- 1) przedmiot uwagi nie został objęty zakresem opracowania zmiany Studium, zgodnie z uchwałami o przystąpieniu;
- 2) przedmiot uwagi nie został objęty zakresem opracowania zmiany Studium, zgodnie z uchwałami o przystąpieniu.

#### § 11

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Stanisława Lose, pismem z dnia 14.12.2018r. w zakresie uwzględnienia przeredagowania fragmentu zapisu w tabeli nr 32 na stronie 102 oraz pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie, omówionych w uzasadnieniu.

#### uzasadnienie

Studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i nie powinno być przedstawiane jako akt takie prawo kształtujący, jak również jego ustalenia nie stanowią w żadnym zakresie norm prawnych. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ww. ustawy).

Przyjęte w tabeli 32 wartości nie są ustaleniami lecz założeniami dla wyliczenia udziału poszczególnych funkcji w ramach terenów US1 i US2 i służą prognozie określenia pewnego przyjętego stanu zagospodarowania, wskazują wariant procentowego udziału składowych przeznaczeń, możliwych do zrealizowania na terenach US1 i US2. Dodatkowo nie są elementami zmiany Studium tylko są ustaleniami tekstu pierwotnego. Należy mieć na uwadze, że zmiana Studium nie wprowadza ustaleń, które stałyby w sprzeczności do przyjętych założeń, a zatem brak jest uzasadnienia do dokonania zmian w tabeli 32. Parametry te służyły prognozie pewnego maksymalnego stanu zagospodarowania i brały pod uwagę prognozowane (w poprzedniej zmianie Studium) wartości maksymalne, które czasami mogą się wydawać mało prawdopodobne, jednakże, z uwagi na konieczność wzięcia pod uwagę zdarzeń ekstremalnych je uwzględniały. Przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadzała żadnych zmian w zakresie tej tabeli, w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do dokonania zmian w tabeli 32. Tereny US1 i US2, są planowanymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi – kompleksu pól golfowych, wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi, co do których ustalono, iż powierzchnia terenu tego kompleksu golfowego ma wynosić nie mniej niż 75ha - nigdzie w ustaleniach Studium nie wskazano, iż powierzchnia terenów

sportu i rekreacji (pól golfowych) ma wynosić więcej niż 50% powierzchni wyznaczonego obszaru. Było to spowodowane faktem, iż jest to zespół o własnej specyfice (co można prześledzić na inwestycjach pól golfowych, zarówno w Polsce, jak i na świecie) – to jest wymagający zabudowy komercyjnej i mieszkalnej wspomagającej inwestycję golfową. Najbardziej atrakcyjne pod względem krajobrazowym są również obiekty, w których różne dopuszczalne rodzaje zabudowy wzajemnie się przeplatają i uzupełniają, dlatego też przyjęto taką, a nie inną formułę ustaleń Studium, aby umożliwić bardziej precyzyjne rozwiązania projektowe na dalszych etapach inwestycji, to jest dla planu miejscowego, który jest opracowywany w bardziej szczegółowym zakresie oraz skali rysunku. W ustaleniach dla terenów US1 i US2 wskazano ponadto konieczność wprowadzenia dodatkowych terenów zielonych i sportowych, o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 7% powierzchni terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wartości zawarte w tabeli nr 32 na stronie 102 nie stanowią przesłanki do ostatecznego przesądzenia możliwości zajęcia pod tereny mieszkaniowe 80% powierzchni terenów US1 i US2, przyjęte były wyłącznie w poprzedniej zmianie Studium do prognozy bilansowej. Ustalenia dla terenów US1 i US2 zawarte są w treści Studium, w punkcie 2.3.6 Tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku przy czym zostały one celowo oznaczone innymi symbolami niż pozostałe tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku (US), aby zaznaczyć ich odrębność i specyfikę. Podkreślić należy, że w obecnie obowiązującym na tym obszarze miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Miękinia nr VII/38/2003 z dnia 25 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 77, poz. 1655) na terenach usług sportu i rekreacji (w granicach pokrywających się z terenami US1 i US2) określono przeznaczenie podstawowe na pola golfowe i obiekty towarzyszące, dopuszczając m. in. hotele, domy klubowe, budynki gastronomiczne, bez wskazania procentowego udziału zabudowy i ustalono wysokość obiektów nie przekraczającą 12 m. Takie ustalenia planu miejscowego pozwalają obecnie na bardzo swobodne zagospodarowanie terenu, co nie budzi jednak żadnych kontrowersji wśród mieszkańców i zastrzeżeń co do znaczenia symbolu US. Procedowana zmiana Studium umożliwi zmianę planu miejscowego i określenie jednoznacznych wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy, a ponadto wprowadzenie na części terenu wspomagającej zabudowy jednorodzinnej, co jest praktykowane przy kompleksach pól golfowych, zarówno w Polsce jak i na świecie. Dlatego uwzględnienie uwag zawarte w piśmie nie jest ani celowe, ani uzasadnione.

#### § 12

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Magdalenę i Grzegorza Kitłowskich, pismem z dnia 12.12.2018r. w zakresie:

- 1) wskazania na terenie US2, w obszarze granicznym z prywatnymi działkami, o szerokości nie mniejszej niż 100m od granic działek, położonych wzdłuż ul. Odrzańskiej zasad zabudowy i zagospodarowania tak jak w obszarze US1;
- 2) dopuszczenia wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, ewentualnie bliźniaczej, zakaz zabudowy wielorodzinnej;
- 3) zachowania minimalnej wielkości działki np. min. 800m<sup>2</sup>;
- 4) utrzymania architektury nawiązującej do klimatu Wojnowic, tj. ograniczona wysokość zabudowy, kąt i kolor dachów itp., jak na sąsiadujących działkach;
- 5) grupowania budynków w małe zespoły rozdzielone zielenią;
- 6) wydzielenia jako obowiązek min. 2 miejsc postojowych z zakazem parkowania wzdłuż ulic osiedlowych i dojazdowych;
- 7) niedopuszczenia obecnego kształtu Studium do realizacji;
- 8) pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie, omówionych w pkt 7 i 8 uzasadnienia.

#### uzasadnienie

- 1) przedmiotowa zmiana Studium nie wprowadziła zmian w dopuszczalnych wysokościach na terenach, co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; Ustalenia szczegółowe, dotyczące zabudowy we wnioskowanym obszarze będą opracowane w planach miejscowych, które będą rozwiązywać problemy sąsiedztwa z

istniejąca zabudową. Na innych obszarach Studium takie szczegółowe zapisy nie zostały sformułowane, a wysokość zabudowy jednorodzinnej dopuszczalnej w Studium przeważnie wynosi 12m (na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących dopuszcza się również zabudowę domów wielorodzinnych o wysokości do 15 m) w związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi;

- 2) uwzględnienie nie jest celowe, gdyż w projekcie, dopuszczalna jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym oraz budynki usługowe - hotelowo-apartamentowe, nie ma dopuszczenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej;
- 3) uwzględnienie nie jest celowe, gdyż taki zapis jest już w Studium;
- 4) brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zakresie dopuszczalnych rodzajów dachów i architektury, zgodnie z uwagą. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie stawiał podobnych wymogów, ani ograniczeń. Nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia bardziej nowoczesnej architektury i zabudowy na przedmiotowych obszarach, które znajdują się poza strukturą osadniczą wsi Wojnowice;
- 5) grupowanie budynków w małe zespoły rozdzielone zielenią podnosi koszt budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej, a potem ich użytkowania i utrzymania, zapis narzucający takie grupowanie został celowo wykreślony w zmianie Studium i zastąpiony zapisem o konieczności wprowadzenia dodatkowych terenów zielonych i sportowych, o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 7% powierzchni terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 6) zasady parkingowe zostały sformułowane dla całego Studium w rozdziale 2.3.27 i obowiązują na całym obszarze gminy, brak jest uzasadnienia dla innego traktowania obszarów US1 i US2. Ustalenie zakazu parkowania wzdłuż ulic wykracza poza zakres Studium, przewidziany ustawą o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym i należy do kompetencji zarządców dróg, w związku brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi;
- 7), 8) zmiana Studium została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi przede wszystkim w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym została poddana opiniowaniu i uzgadnianiu w trybie art. 11 ust. 5 ustawy oraz konsultacjom społecznym, tym samym zmiana Studium odpowiada skali, zakresowi merytorycznemu i obowiązującym regulacjom prawnym. W szczególności należy podkreślić, iż zakres przeprowadzonych zmian ustalony był w uchwale Rady Gminy Miękinia nr XXXVII/355/17 z dnia 29 grudnia 2017, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/277/18 z dnia 31 stycznia 2018r. w związku z powyższym brak jest możliwości do uwzględnienia postulatów i uwag do rozwiązań raz już przyjętych i obowiązujących lub takich które nie mają odniesienia w przedstawionym dokumencie, i których zmiana nie była przewidywana i nie jest celowa.

Wójt Gminy Miękinia

WÓJT GMINY MIĘKINIA  
mgr Jan Marcin Grzegórczyk

