

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXXI.246.2022
Rady Gminy Domaszowice
z dnia 28 stycznia 2022 roku
w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Domaszowice

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOMASZOWICE

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu, do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaszowice w wyznaczonym terminie została złożona jedna uwaga.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 z późn. zm.).

Złożoną, w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu, do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaszowice, uwagę rozpatruje się w sposób następujący:

- 1) Uwagi z dnia 07 grudnia 2021 roku (data wpływu do Urzędu Gminy Domaszowice dnia 14 grudnia 2021 roku), dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu dla działki ewidencyjnej nr 212 obręb Woskowice Górne z działki rolnej na działkę tereny zabudowy mieszanej – nie uwzględnia się.**

Przeznaczenie działki ewidencyjnej nr 212 w obrębie ewidencyjnym Woskowice Górne pod zabudowę mieszaną (w niniejszym *Studium* rozumianą jako jednostka „RMU”) skutkowałoby nadmiernym rozproszeniem zabudowy. Nie można zgodzić się ze składającą uwagę, że zasadnymi argumentami dla lokalizacji w tym miejscu zabudowy mieszanej („zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa”) są: spełnienie „wszystkich warunków działki budowlanej”, „usytuowanie przy drodze publicznej, powiatowej”, „dostęp do mediów (wody oraz energii elektrycznej)”, „bliska odległość od zabudowy wsi”, „sąsiadujące domy w zabudowie mieszanej”, czy w końcu „kontynuacja danej funkcji zabudowy”. Najbliższe obiekty o tożsamej funkcji zabudowy mieszanej znajdują się w odległości 85 m od granic działki ewidencyjnej nr 212, zaś zewnętrzna, najbliższa granica terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIV/86/2004 Rady Gminy Domaszowice z dnia 26 kwietnia 2004 roku, Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 38 z dnia 09 czerwca 2004 roku, poz. 1118) pod zabudowę mieszaną (jednostka „MM”) znajduje się w odległości przeszło 50 m od granic przedmiotowej działki. Aktualnie bezpośrednim sąsiedztwem działki ewidencyjnej nr 212, pominąwszy drogę powiatową nr 11120, są z każdej strony wyłącznie użytki rolne, w tym objęte ochroną (na północy). Ponadto należy zwrócić uwagę, że takie tereny, czyli obszary użytków rolnych, przylegające bezpośrednio do dróg oraz wybranych urządzeń infrastruktury technicznej (np.: wodociągów łączących poszczególne jednostki osadnicze czy sieci elektroenergetycznych), ze względów technicznych zajmują w Gminie Domaszowice łącznie powierzchnię kilku tysięcy ha, co nie oznacza, że muszą być automatycznie włączane do puli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszaną. Zgodnie z niniejszym *Studium* tereny zabudowy mieszanej (jednostka „RMU”) umożliwiają wyznaczenie w nowych planach miejscowych, oprócz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, także zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo – usługową czy zabudowę usługową. Ponadto w niniejszym *Studium* z argumentacją o takim charakterze jak w przedmiotowej uwadze, zmierzono się także na etapie konstruowania potrzeb i chłonności, a więc bilansu obszarów w zakresie realizacji nowej zabudowy. Uwzględniono zatem uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 z późn. zm.). Dokonano także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 5, oraz czynności określonych w art. 10 ust. 7 ww. ustawy. W związku z powyższym oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno –

przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Na podstawie oszacowanych potrzeb oraz chłonności obliczono i ujęto w tekście niniejszego *Studium* określone zapotrzebowania, w tym na nową zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z powyższym obliczenia wykazały, że w tym zakresie aktualna chłonność terenów przekracza potrzeby. Co prawda w niniejszym *Studium* ujęto część wniosków (w całości lub w części) dotyczących uwzględnienia nowych terenów pod funkcję zabudowy mieszanej (jednostka „RMU”), ale w tych przypadkach kierowano się argumentami w oparciu o art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także spełnianiem uwarunkowań w myśl art. 1 ust. 4 ww. ustawy. Przedmiotowa uwaga dotyczy jednak terenu położonego poza zwartą strukturą funkcjonalno – przestrzenną w granicach miejscowości Woskowice Górne i w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona ze względu na wyczerpanie limitu zapotrzebowania wynikającego z bilansu terenów przeznaczonych pod taką zabudowę. Ponadto, jak na wstępie, realizacja zabudowy mieszanej (w formie jednostki „RMU”) w tym rejonie prowadziłaby do nieuzasadnionego rozproszenia zabudowy. Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z niniejszym *Studium* na terenach przypisanych dla jednostki „R”, takich jak dla działki ewidencyjnej nr 212 w obrębie ewidencyjnym Woskowice Górne, jako funkcja uzupełniająca możliwe jest wyznaczenie w nowym planach miejscowych zabudowy zagrodowej.