

**ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY NOWA KARCZMA**  
**UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I**  
**KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA KARCZMA**

**Nowa Karczma, 10 maja 2023r.**

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2023 roku do 20 lutego 2023 roku.

W ustawowym terminie do dnia 13 marca 2023 r. do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Karczma uwagi wnieśli:

1. Osoba fizyczna, wpływ dnia 30.01.2023 r. uwaga dotyczy działki nr ewid. 81 położonej we wsi Skrzydłowo, która wg składającej uwagę została wypchnięta z jakiegokolwiek rozwoju. Wnosi, aby działkę nr ewid. 81 przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na niską klasę gleby (VI klasa) i jej wyjąłowanie oraz fakt, że tak wąska działka nie jest ani dobrą glebą, ani siedliskiem.

Nie wszystkie tereny o glebach niższych klas bonitacyjnych muszą być przeznaczone pod zabudowę. Ponad 90% gruntów na terenie Gminy Nowa Karczma stanowi użytki klasy V i VI. Ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych).

Powierzchnia działki nr 81 to prawie 1.7 ha i jej przeznaczenie pod zabudowę w świetle wniosków z ww. bilansu jest niemożliwe, a ponadto działka ta znajduje się w dużej odległości od zwartej zabudowy we wsi Skrzydłowo. Sama działka jest położona peryferyjnie w stosunku do terenów już zainwestowanych i przylega ze wszystkich stron do terenów upraw polowych, stanowiąc ważny element krajobrazu otwartego. Takie obszary stanowią walor gmin wiejskich i podnoszą jakość życia ich mieszkańców. Nie ma uzasadnienia, żeby przeznaczyć teren działki nr 81 w Skrzydłowie pod zabudowę. Wyjaśnienia decyzji odnośnie

lokalizacji terenów pod zabudowę podano powyżej. Argumenty składającej uwagę nie przemawiają za jej uwzględnieniem.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

2. Osoba fizyczna, wpływ dnia 20.02.2023 r. uwaga dotyczy działki nr ewid. 81 położonej we wsi Skrzydłowo, która wg składającej uwagę została wypchnięta z jakiegokolwiek rozwoju. Większość terenu w tym obszarze została przeznaczona pod zabudowę zagrodową i rolę. Składająca uwagę uważa, że nie jest to racjonalne gospodarowanie, ponieważ brak przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową spowalnia rozwój miejscowości. Większość gruntów w Skrzydłowie jest wyjąłowana tak jak V i VI klasa gruntów i nieużytki. Wnosi, aby działkę nr ewid. 81 przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na zły stan gleby, przyleganie działki do drogi gminnej i dostęp do sieci wodociągowej. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową pozwoli na osiedlenie się nowych mieszkańców w gminie oraz rozwinię infrastrukturę miejscowości Skrzydłowo, a także popyt na handel i usługi oferowane przez lokalnych dostawców.

Nie wszystkie tereny o glebach niższych klas bonitacyjnych muszą być przeznaczone pod zabudowę. Ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych).

Ilość gruntów wskazanych pod zabudowę w nn. Studium na terenie obrębu geodezyjnego Skrzydłowo w sposób zdecydowany zapewnia rozwój mieszkalnictwa na najbliższe kilka lat.

Tym bardziej, że powierzchnia działki nr 81 to prawie 1.7 ha i jej przeznaczenie pod zabudowę w świetle wniosków z ww. bilansu jest niemożliwe. Sama działka jest położona peryferyjnie w stosunku do terenów już zainwestowanych i przylega ze wszystkich stron do terenów upraw polowych, stanowiąc ważny element krajobrazu otwartego. Takie obszary stanowią walor gmin wiejskich i podnoszą jakość życia ich mieszkańców. Nie ma

uzasadnienia, żeby przeznaczyć teren działki nr 81 w Skrzydłowie pod zabudowę. Wyjaśnienia decyzji odnośnie lokalizacji terenów pod zabudowę podano powyżej. Argumenty składającej uwagę nie przemawiają za jej uwzględnieniem.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

3. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, wpływ dnia 24.02.2023 r. uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr ewid. 219/9, 219/10, 219/11, 219/12 w Nowej Karczmie pod zabudowę przemysłowo usługowo składową z uwagi na prowadzenie działalności gospodarczej budowlano-transportowej. Zmiana przeznaczenia dałaby możliwość rozwoju firmy składającej uwagę.

Tereny rozwojowe dla przemysłu i usług wskazano w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej takiej zabudowy, celem jej koncentracji i wzmocnienia, szczególnie w lokalizacjach gdzie nowe tereny stają się przestrzenią do rozbudowy istniejących przedsiębiorstw. Nowe tereny wskazane w Studium są uzupełnieniem i korektą stanowiąc niezbędne działanie dla rozwoju już wyznaczonych i zagospodarowanych terenów. Są one odpowiedzią na zapotrzebowanie rynku zachowując zgodność z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Teren działek 219/9, 219/10, 219/11, 219/12 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Działki te położone są w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla zabudowy mieszkaniowej więc przeznaczenie ich pod zabudowę przemysłowo usługowo składową nie kontynuowałoby wskazanej w Studium zasady koncentracji i wzmocnienia przemysłu i składów w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej takiej zabudowy, co więcej stanowiłoby znaczną uciążliwość dla istniejącej już w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Na etapie opracowywania planu miejscowego ustala się przeznaczenie terenu niesprzeczne z ustaleniami Studium. W skali bardziej szczegółowej peryferyjna lokalizacja działek w odniesieniu do terenów mieszkaniowych i ich położenie przy skrzyżowaniu dróg gminnej i wojewódzkiej, a także szczegółowe ustalenia przeznaczenia terenu (np. na usługi budowlano-transportowe) oraz obsługi komunikacyjnej (np. poza drogami wewnętrznymi osiedla) mogą przesądzić o tym, że taka funkcja terenu zostanie uznana za niesprzeczną z polityką przestrzenną Gminy. Natomiast zabudowa przemysłowa i składowa w odniesieniu do bezpośrednio sąsiadujących terenów mieszkaniowych może powodować kolizje funkcjonalne i przestrzenne i dlatego nie może zostać uwzględniona w ramach rozpatrzenia uwagi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

4. Osoba fizyczna, wpływ dnia 24.02.2023 r. Składająca uwagę jest właścicielką działki nr ewid. 177 w Szumlesiu Szlacheckim. Uwaga dotyczy działki położonej w kompleksie zabudowy około 38 wydzielonych działek położonych w miejscowości

Szumleś Szlachecki. W projekcie Studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę lotniskową. Składający uwagi uważają, że takie przeznaczenie jest wyraźnym nadużyciem mającym negatywny dla właścicieli działek skutek podatkowy, gdyż teren ten nie jest terenem lotniskowym. Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu lotniskowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki nie są położone w dobrej lokalizacji, ponieważ to zwykle śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych,
- droga prowadząca do działek jest drogą prywatną, więc nie ma możliwości żeby wprowadzać na prywatny teren zamknięty ludzi szukających wypoczynku na łonie natury,
- ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych teren jest podmokły, są miejsca grząskie, sadzawki, stawy z nieuregulowanymi brzegami, przebywanie na tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne,
- teren ten to łąki i ugory podlegające degradacji, wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków zagłusza inną roślinność, zagęszczenie samosiejek jest tak duże, że w niektórych miejscach porastają większą część działek a proces ten się nasila,
- część działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej,
- teren jest obszarem prywatnym bez przejazdu, więc nie ma możliwości przebywania tam lotników i turystów.

Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu mieszkaniowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki są położone w dobrej lokalizacji z dobrym dojazdem do wsi Nowa Karczma, w której znajduje się pełna infrastruktura,
- działki są odpowiednio duże, a teren jest płaski i umiarkowanie nachylony,
- większość działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej co jest warunkiem wystarczającym do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego,
- położenie działek jest dobrą lokalizacją pod zabudowę mieszkaniową wspomniane wcześniej niebezpieczne miejsca - stawy i grzędzawiska zostaną zabezpieczone przez przyszłych mieszkańców,

- teren powinien w Studium zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową żeby spełniał uwarunkowania prawne dla zabudowy mieszkaniowej zamiast letniskowej.

Następnie składający uwagi wskazują, że podatek za teren letniskowy jest 11 razy większy niż za zabudowę mieszkaniową, więc właściciele działek nie będą mieli motywacji do budowy domów i poszukają alternatywnego miejsca, gdzie podatki będą niższe.

Na koniec odnoszą się do informacji przekazanych na dyskusji publicznej dotyczących bilansu zabudowy stwierdzając, że są to podwójne standardy. Pytają dlaczego trzeba komuś zabrać żeby właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim mogli się budować. Uważają, że są inaczej traktowani niż inni. Uważają również, że są działki ważne i ważniejsze w gminie i pytają czyje to działki, gdzie są położone i kto za tym lobbuje.

Podsumowując wskazują, że przeznaczenie działek w Szumlesiu Szlacheckim pod zabudowę letniskową wskazuje na nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie stagnacji na tym terenie. Teren nie spełnia kryteriów zabudowy terenów letniskowych, najbliższe sąsiedztwo tego terenu to zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, a na terenie znajdują się domki na zgłoszenie. Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzają się na przeznaczenie działek pod zabudowę letniskową. Wnioskują o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Składający uwagi odnoszą się w nich do terenu usług turystyki. Zabudowa letniskowa indywidualna to zgoła inna forma zagospodarowania niż usługi turystyki. Nie można się zgodzić z wywodami przytoczonymi w dalszej części uwagi mówiącymi, że wszystkie wady działek jako terenu zabudowy letniskowej są zaletami przy przeznaczeniu ich pod zabudowę mieszkaniową wręcz przeciwnie – wady te dyskwalifikują ten teren jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Minister Finansów ustala górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w drodze uchwały, przy czym nie mogą one przekroczyć stawek maksymalnych od gruntów, budynków lub ich części oraz od budowli. Wysokość podatków jest znana powszechnie i właściciele działek przed ich zakupem mogli pozyskać informacje na temat wysokości podatków od ich nieruchomości.

Na dyskusji publicznej wyjaśniono, że ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia

terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych). Działka której dotyczy zgłoszona uwaga to teren rolny (podzielony na działki stanowiące podział rolny – działki o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>). Teren ten stanowi zieloną enklawę otoczoną z jednej strony lasem, z drugiej doliną rzeki i z trzeciej lasem oraz otwartymi terenami upraw polowych. W żadnym dokumencie planistycznym działki te nie stanowiły terenu przeznaczonego pod zabudowę. Jednakże wzięwszy pod uwagę złożone wnioski w Studium przeznaczono ten teren pod zabudowę letniskową. Możliwa do wykonania zabudowa mieszkaniowa wynikająca z zapotrzebowania została wyznaczona w granicach zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach o najdogodniejszych warunkach dla mieszkańców. Przeznaczenie działek składających uwagi pod zabudowę mieszkaniową skutkowałoby koniecznością wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej innego terenu na obszarze gminy celem spełnienia wytycznych ustawowych i wniosków z bilansu (art. 10 ust. 7 pkt 2). Tereny w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały precyzyjnie wyznaczone, a bilans obliczony zgodnie z wskazanym w treści Studium wzorem więc nie można powiedzieć, że gdziekolwiek zastosowano podwójne standardy, nie wyznaczono też działek ważnych i ważniejszych, jak również nie miało miejsca lobbowanie.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

##### **5. Osoba fizyczna, wpływ dnia 02.03.2023 r.**

Uwaga dotyczy działki położonej w kompleksie zabudowy około 38 wydzielonych działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki. W projekcie Studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę letniskową. Składający uwagi uważa, że takie przeznaczenie jest wyraźnym nadużyciem mającym negatywny dla właścicieli działek skutek podatkowy, gdyż teren ten nie jest terenem letniskowym. Następnie składający uwagi przytacza definicję terenu letniskowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki nie są położone w dobrej lokalizacji, ponieważ to zwykle śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych,
- droga prowadząca do działek jest drogą prywatną więc nie ma możliwości żeby wprowadzać na prywatny teren zamknięty ludzi szukających wypoczynku na łonie natury,
- ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych teren jest podmokły, są miejsca grząskie, sadzawki, stawy z nieuregulowanymi brzegami, przebywanie na tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne,
- teren ten to łąki i ugory podlegające degradacji, wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków zagłusza inną roślinność, zagęszczenie samosiejek jest tak duże, że w niektórych miejscach porastają większą część działek a proces ten się nasila,
- część działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej,
- teren jest obszarem prywatnym bez przejazdu, więc nie ma możliwości przebywania tam letników i turystów.

Następnie składający uwagi przytacza definicję terenu mieszkaniowego i konfrontuje ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki są położone w dobrej lokalizacji z dobrym dojazdem do wsi Nowa Karczma w której znajduje się pełna infrastruktura,
- działki są odpowiednio duże, a teren jest płaski i umiarkowanie nachylony,
- większość działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej co jest warunkiem wystarczającym do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego,
- położenie działek jest dobrą lokalizacją pod zabudowę mieszkaniową wspomniane wcześniej niebezpieczne miejsca - stawy i grzędzawiska zostaną zabezpieczone przez przyszłych mieszkańców,
- teren powinien w Studium zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową żeby spełniał uwarunkowania prawne dla zabudowy mieszkaniowej zamiast letniskowej.

Następnie składający uwagi wskazuje, że podatek za teren letniskowy jest 11 razy większy niż za zabudowę mieszkaniową, więc właściciele działek nie będą mieli motywacji do budowy domów i poszukają alternatywnego miejsca, gdzie podatki będą niższe.

Na koniec odnosi się do informacji przekazanych na dyskusji publicznej dotyczących bilansu zabudowy stwierdzając, że są to podwójne standardy. Pyta dlaczego trzeba komuś zabrać żeby właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim mogli się budować. Uważa, że jest inaczej traktowany niż inni. Uważaj również, że są działki ważne i ważniejsze w gminie i pyta czyje to działki, gdzie są położone i kto za tym lobbuje.

Podsumowując wskazuje, że przeznaczenie działek w Szumlesiu Szlacheckim pod zabudowę lotniskową wskazuje na nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie stagnacji na tym terenie. Teren nie spełnia kryteriów zabudowy terenów lotniskowych, najbliższe sąsiedztwo tego terenu to zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, a na terenie znajdują się domki na zgłoszenie. Jako właściciel działki w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadza się na przeznaczenie działek pod zabudowę lotniskową. Wnioskuje o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Składający uwagi odnosi się w nich do terenu usług turystyki. Zabudowa lotniskowa indywidualna to zgoła inna forma zagospodarowania niż usługi turystyki. Nie można się zgodzić z wywodami przytoczonymi w dalszej części uwagi mówiącymi, że wszystkie wady działek jako terenu zabudowy lotniskowej są zaletami przy przeznaczeniu ich pod zabudowę mieszkaniową wręcz przeciwnie – wady te dyskwalifikują ten teren jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Minister Finansów ustala górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w drodze uchwały, przy czym nie mogą one przekroczyć stawek maksymalnych od gruntów, budynków lub ich części oraz od budowli. Wysokość podatków jest znana powszechnie i właściciele działek przed ich zakupem mogli pozyskać informacje na temat wysokości podatków od ich nieruchomości.

Na dyskusji publicznej wyjaśniono, że ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.



Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych). Działka której dotyczy zgłoszona uwaga to teren rolny (podzielony na działki stanowiące podział rolny – działki o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>). Teren ten stanowi zieloną enklawę otoczoną z jednej strony lasem, z drugiej doliną rzeki i z trzeciej lasem oraz otwartymi terenami upraw polowych. W żadnym dokumencie planistycznym działki te nie stanowiły terenu przeznaczonego pod zabudowę. Jednakże wzięwszy pod uwagę złożone wnioski w Studium przeznaczono ten teren pod zabudowę letniskową. Możliwa do wykonania zabudowa mieszkaniowa wynikająca z zapotrzebowania została wyznaczona w granicach zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach o najdogodniejszych warunkach dla mieszkańców. Przeznaczenie działki składającego uwagi pod zabudowę mieszkaniową skutkowałoby koniecznością wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej innego terenu na obszarze gminy celem spełnienia wytycznych ustawowych i wniosków z bilansu (art. 10 ust. 7 pkt 2). Tereny w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały precyzyjnie wyznaczone, a bilans obliczony zgodnie z wskazanym w treści Studium wzorem więc nie można powiedzieć, że gdziekolwiek zastosowano podwójne standardy, nie wyznaczono też działek ważnych i ważniejszych, jak również nie miało miejsca lobbowanie.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

6. Osoba fizyczna oraz współwłaściciele działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki podpisani pod pismem, wpływ dnia 24.02.2023 r., pod uwagą oprócz podpisu zgłaszającego znajdują się podpisy 13 osób część z podpisów jest nieczytelna

Uwaga dotyczy działek położonych w kompleksie zabudowy około 38 wydzielonych działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki. W projekcie Studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę letniskową. Składający uwagi uważają, że takie przeznaczenie jest wyraźnym nadużyciem mającym negatywny dla właścicieli działek skutek podatkowy, gdyż teren ten nie jest terenem letniskowym. Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu letniskowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki nie są położone w dobrej lokalizacji, ponieważ to zwykle śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych,

- droga prowadząca do działek jest drogą prywatną więc nie ma możliwości żeby wprowadzać na prywatny teren zamknięty ludzi szukających wypoczynku na łonie natury,
- ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych teren jest podmokły, są miejsca grząskie, sadzawki, stawy z nieuregulowanymi brzegami, przebywanie na tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne,
- teren ten to łąki i ugory podlegające degradacji, wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków zagłusza inną roślinność, zagęszczenie samosiejek jest tak duże, że w niektórych miejscach porastają większą część działek a proces ten się nasila,
- część działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej,
- teren jest obszarem prywatnym bez przejazdu, więc nie ma możliwości przebywania tam letników i turystów.

Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu mieszkaniowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki są położone w dobrej lokalizacji z dobrym dojazdem do wsi Nowa Karczma w której znajduje się pełna infrastruktura,
- działki są odpowiednio duże, a teren jest płaski i umiarkowanie nachylony,
- większość działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej co jest warunkiem wystarczającym do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego,
- położenie działek jest dobrą lokalizacją pod zabudowę mieszkaniową wspomniane wcześniej niebezpieczne miejsca - stawy i grzęzawiska zostaną zabezpieczone przez przyszłych mieszkańców,
- teren powinien w Studium zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową żeby spełniał uwarunkowania prawne dla zabudowy mieszkaniowej zamiast letniskowej.

Następnie składający uwagi wskazują, że podatek za teren letniskowy jest 11 razy większy niż za zabudowę mieszkaniową, więc właściciele działek nie będą mieli motywacji do budowy domów i poszukają alternatywnego miejsca, gdzie podatki będą niższe.

Na koniec odnoszą się do informacji przekazanych na dyskusji publicznej dotyczących bilansu zabudowy stwierdzając, że są to podwójne standardy. Pytają

dlaczego trzeba komuś zabrać żeby właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim mogli się budować. Uważają, że są inaczej traktowani niż inni. Uważają również, że są działki ważne i ważniejsze w gminie i pytają czyje to działki, gdzie są położone i kto za tym lobbuje.

Podsumowując wskazują, że przeznaczenie działek w Szumlesiu Szlacheckim pod zabudowę letniskową wskazuje na nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie stagnacji na tym terenie. Teren nie spełnia kryteriów zabudowy terenów letniskowych, najbliższe sąsiedztwo tego terenu to zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, a na terenie znajdują się domki na zgłoszenie. Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzają się na przeznaczenie działek pod zabudowę letniskową. Wnioskują o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Składający uwagi odnoszą się w nich do terenu usług turystyki. Zabudowa letniskowa indywidualna to zgoła inna forma zagospodarowania niż usługi turystyki. Nie można się zgodzić z wywodami przytoczonymi w dalszej części uwagi mówiącymi, że wszystkie wady działek jako terenu zabudowy letniskowej są zaletami przy przeznaczeniu ich pod zabudowę mieszkaniową wręcz przeciwnie – wady te dyskwalifikują ten teren jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Minister Finansów ustala górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w drodze uchwały, przy czym nie mogą one przekroczyć stawek maksymalnych od gruntów, budynków lub ich części oraz od budowli. Wysokość podatków jest znana powszechnie i właściciele działek przed ich zakupem mogli pozyskać informacje na temat wysokości podatków od ich nieruchomości.

Na dyskusji publicznej wyjaśniono, że ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod

zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych). Działki których dotyczy zgłoszona uwaga to teren rolny (podzielony na działki stanowiące podział rolny – działki o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>). Teren ten stanowi zieloną enklawę otoczoną z jednej strony lasem, z drugiej doliną rzeki i z trzeciej lasem oraz otwartymi terenami upraw polowych. W żadnym dokumencie planistycznym działki te nie stanowiły terenu przeznaczonego pod zabudowę. Jednakże wzięwszy pod uwagę złożone wnioski w Studium przeznaczono ten teren pod zabudowę letniskową. Możliwa do wykonania zabudowa mieszkaniowa wynikająca z zapotrzebowania została wyznaczona w granicach zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach o najdogodniejszych warunkach dla mieszkańców. Przeznaczenie działek składających uwagi pod zabudowę mieszkaniową skutkowałoby koniecznością wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej innego terenu na obszarze gminy celem spełnienia wytycznych ustawowych i wniosków z bilansu (art. 10 ust. 7 pkt 2). Tereny w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały precyzyjnie wyznaczone, a bilans obliczony zgodnie z wskazanym w treści Studium wzorem więc nie można powiedzieć, że gdziekolwiek zastosowano podwójne standardy, nie wyznaczono też działek ważnych i ważniejszych, jak również nie miało miejsca lobbowanie.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

##### **7. Osoba fizyczna, wpływ dnia 22.02.2023 r.**

Uwaga dotyczy działki położonej w kompleksie zabudowy około 38 wydzielonych działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki. W projekcie Studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę letniskową. Składająca uwagi uważa, że takie przeznaczenie jest wyraźnym nadużyciem mającym negatywny dla właścicieli działek skutek podatkowy, gdyż teren ten nie jest terenem letniskowym. Następnie składająca uwagi przytacza definicję terenu letniskowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki nie są położone w dobrej lokalizacji, ponieważ to zwykłe śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych,
- droga prowadząca do działek jest drogą prywatną więc nie ma możliwości żeby wprowadzać na prywatny teren zamknięty ludzi szukających wypoczynku na łonie natury,
- ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych teren jest podmokły, są miejsca grząskie, sadzawki, stawy z nieuregulowanymi brzegami, przebywanie na tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne,

- teren ten to łąki i ugory podlegające degradacji, wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków zagłusza inną roślinność, zagęszczenie samosiejek jest tak duże, że w niektórych miejscach porastają większą część działek a proces ten się nasila,
- część działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej,
- teren jest obszarem prywatnym bez przejazdu, więc nie ma możliwości przebywania tam letników i turystów.

Następnie składająca uwagi przytacza definicję terenu mieszkaniowego i konfrontuje ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki są położone w dobrej lokalizacji z dobrym dojazdem do wsi Nowa Karczma w której znajduje się pełna infrastruktura,
- działki są odpowiednio duże, a teren jest płaski i umiarkowanie nachylony,
- większość działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej co jest warunkiem wystarczającym do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego,
- położenie działek jest dobrą lokalizacją pod zabudowę mieszkaniową wspomniane wcześniej niebezpieczne miejsca - stawy i grzęzawiska zostaną zabezpieczone przez przyszłych mieszkańców,
- teren powinien w Studium zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową żeby spełniał uwarunkowania prawne dla zabudowy mieszkaniowej zamiast letniskowej.

Następnie składająca uwagi wskazuje, że podatek za teren letniskowy jest 11 razy większy niż za zabudowę mieszkaniową, więc właściciele działek nie będą mieli motywacji do budowy domów i poszukają alternatywnego miejsca, gdzie podatki będą niższe.

Na koniec odnosi się do informacji przekazanych na dyskusji publicznej dotyczących bilansu zabudowy stwierdzając, że są to podwójne standardy. Pyta dlaczego trzeba komuś zabrać żeby właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim mogli się budować. Uważa, że jest inaczej traktowany niż inni. Uważaj również, że są działki ważne i ważniejsze w gminie i pyta czyje to działki, gdzie są położone i kto za tym lobbuje.

Podsumowując wskazuje, że przeznaczenie działek w Szumlesiu Szlacheckim pod zabudowę letniskową wskazuje na nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie stagnacji na tym terenie. Teren nie spełnia

kryteriów zabudowy terenów lotniskowych, najbliższe sąsiedztwo tego terenu to zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, a na terenie znajdują się domki na zgłoszenie. Jako właściciel działki w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadza się na przeznaczenie działek pod zabudowę lotniskową. Wnioskuje o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Składająca uwagi odnosi się w nich do terenu usług turystyki. Zabudowa lotniskowa indywidualna to zgoła inna forma zagospodarowania niż usługi turystyki. Nie można się zgodzić z wywodami przytoczonymi w dalszej części uwagi mówiącymi, że wszystkie wady działek jako terenu zabudowy lotniskowej są zaletami przy przeznaczeniu ich pod zabudowę mieszkaniową wręcz przeciwnie – wady te dyskwalifikują ten teren jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Minister Finansów ustala górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w drodze uchwały, przy czym nie mogą one przekroczyć stawek maksymalnych od gruntów, budynków lub ich części oraz od budowli. Wysokość podatków jest znana powszechnie i właściciele działek przed ich zakupem mogli pozyskać informacje na temat wysokości podatków od ich nieruchomości.

Na dyskusji publicznej wyjaśniono, że ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych). Działka której dotyczy zgłoszona uwaga to teren rolny (podzielony na działki stanowiące podział rolny – działki o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>). Teren ten stanowi zieloną enklawę otoczoną z jednej strony lasem, z drugiej doliną rzeki i z trzeciej lasem oraz otwartymi terenami upraw polowych. W żadnym dokumencie planistycznym działki te nie stanowiły terenu przeznaczonego pod zabudowę. Jednakże wzięwszy pod uwagę złożone wnioski w Studium

przeznaczono ten teren pod zabudowę letniskową. Możliwa do wykonania zabudowa mieszkaniowa wynikająca z zapotrzebowania została wyznaczona w granicach zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach o najdogodniejszych warunkach dla mieszkańców. Przeznaczenie działki składającego uwagi pod zabudowę mieszkaniową skutkowałoby koniecznością wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej innego terenu na obszarze gminy celem spełnienia wytycznych ustawowych i wniosków z bilansu (art. 10 ust. 7 pkt 2). Tereny w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały precyzyjnie wyznaczone, a bilans obliczony zgodnie z wskazanym w treści Studium wzorem więc nie można powiedzieć, że gdziekolwiek zastosowano podwójne standardy, nie wyznaczono też działek ważnych i ważniejszych, jak również nie miało miejsca lobbowanie.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

8. Osoby fizyczne, wpływ dnia 28.02.2023 r. Składający uwagę są właścicielami działek nr ewid. 185/12 i 187 w Szumlesiu Szlacheckim

Uwaga dotyczy działek położonych w kompleksie zabudowy około 38 wydzielonych działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki. W projekcie Studium teren ten został przeznaczony pod zabudowę letniskową. Składający uwagi uważają, że takie przeznaczenie jest wyraźnym nadużyciem mającym negatywny dla właścicieli działek skutek podatkowy, gdyż teren ten nie jest terenem letniskowym. Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu letniskowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki nie są położone w dobrej lokalizacji, ponieważ to zwykle śródpolne łąki i ugory bez cech szczególnych,
- droga prowadząca do działek jest drogą prywatną więc nie ma możliwości żeby wprowadzać na prywatny teren zamknięty ludzi szukających wypoczynku na łonie natury,
- ze względu na wahania stanu wód powierzchniowych teren jest podmokły, są miejsca grząskie, sadzawki, stawy z nieuregulowanymi brzegami, przebywanie na tym terenie nie zawsze będzie bezpieczne,
- teren ten to łąki i ugory podlegające degradacji, wszechobecna samosiejka brzozy i innych gatunków zagłusza inną roślinność, zagęszczenie samosiejek jest tak duże, że w niektórych miejscach porastają większą część działek a proces ten się nasila,
- część działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej,

- teren jest obszarem prywatnym bez przejazdu, więc nie ma możliwości przebywania tam letników i turystów.

Następnie składający uwagi przytaczają definicję terenu mieszkaniowego i konfrontują ją z kompleksem działek położonych w miejscowości Szumleś Szlachecki stwierdzając że:

- działki są położone w dobrej lokalizacji z dobrym dojazdem do wsi Nowa Karczma w której znajduje się pełna infrastruktura,
- działki są odpowiednio duże, a teren jest płaski i umiarkowanie nachylony,
- większość działek posiada dostęp do wodociągu i sieci elektroenergetycznej co jest warunkiem wystarczającym do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego,
- położenie działek jest dobrą lokalizacją pod zabudowę mieszkaniową wspomniane wcześniej niebezpieczne miejsca - stawy i grzęzawiska zostaną zabezpieczone przez przyszłych mieszkańców,
- teren powinien w Studium zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową żeby spełniał uwarunkowania prawne dla zabudowy mieszkaniowej zamiast letniskowej.

Następnie składający uwagi wskazują, że podatek za teren letniskowy jest 11 razy większy niż za zabudowę mieszkaniową, więc właściciele działek nie będą mieli motywacji do budowy domów i poszukają alternatywnego miejsca, gdzie podatki będą niższe.

Na koniec odnoszą się do informacji przekazanych na dyskusji publicznej dotyczących bilansu zabudowy stwierdzając, że są to podwójne standardy. Pytają dlaczego trzeba komuś zabrać żeby właściciele działek w Szumlesiu Szlacheckim mogli się budować. Uważają, że są inaczej traktowani niż inni. Uważają również, że są działki ważne i ważniejsze w gminie i pytają czyje to działki, gdzie są położone i kto za tym lobbuje.

Podsumowując wskazują, że przeznaczenie działek w Szumlesiu Szlacheckim pod zabudowę letniskową wskazuje na nadużycie mające na celu pozyskanie środków z zawyżonych podatków i utrzymanie stagnacji na tym terenie. Teren nie spełnia kryteriów zabudowy terenów letniskowych, najbliższe sąsiedztwo tego terenu to zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, a na terenie znajdują się domki na zgłoszenie. Jako właściciele działek w miejscowości Szumleś Szlachecki nie zgadzają się na przeznaczenie działek pod zabudowę letniskową. Wnioskują o przeznaczenie działek



pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zastosowaniu równych standardów dla wszystkich zainteresowanych.

Składający uwagi odnoszą się w nich do terenu usług turystyki. Zabudowa letniskowa indywidualna to zgoła inna forma zagospodarowania niż usługi turystyki. Nie można się zgodzić z wywodami przytoczonymi w dalszej części uwagi mówiącymi, że wszystkie wady działek jako terenu zabudowy letniskowej są zaletami przy przeznaczeniu ich pod zabudowę mieszkaniową wręcz przeciwnie – wady te dyskwalifikują ten teren jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Minister Finansów ustala górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w drodze uchwały, przy czym nie mogą one przekroczyć stawek maksymalnych od gruntów, budynków lub ich części oraz od budowli. Wysokość podatków jest znana powszechnie i właściciele działek przed ich zakupem mogli pozyskać informacje na temat wysokości podatków od ich nieruchomości.

Na dyskusji publicznej wyjaśniono, że ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 7 pkt 2) i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych). Działki których dotyczy zgłoszona uwaga to teren rolny (podzielony na działki stanowiące podział rolny – działki o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>). Teren ten stanowi zieloną enklawę otoczoną z jednej strony lasem, z drugiej doliną rzeki i z trzeciej lasem oraz otwartymi terenami upraw polowych. W żadnym dokumencie planistycznym działki te nie stanowiły terenu przeznaczonego pod zabudowę. Jednakże wzięwszy pod uwagę złożone wnioski w Studium przeznaczono ten teren pod zabudowę letniskową. Możliwa do wykonania zabudowa mieszkaniowa wynikająca z zapotrzebowania została wyznaczona w granicach zwartej i w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach o najdogodniejszych warunkach dla mieszkańców. Przeznaczenie działek składających

uwagi pod zabudowę mieszkaniową skutkowałoby koniecznością wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej innego terenu na obszarze gminy celem spełnienia wytycznych ustawowych i wniosków z bilansu (art. 10 ust. 7 pkt 2). Tereny w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały precyzyjnie wyznaczone, a bilans obliczony zgodnie z wskazanym w treści Studium wzorem więc nie można powiedzieć, że gdziekolwiek zastosowano podwójne standardy, nie wyznaczono też działek ważnych i ważniejszych, jak również nie miało miejsca lobbowanie.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

9. Osoba fizyczna, wpływ dnia 13.03.2023 r. uwaga dotyczy:

9.1. Nie uwzględnienia działki nr ewid. 4/9 w miejscowości Jasiowa Huta pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową pomimo, że działka ta spełnia wymogi przeznaczenia na inne cele niż rolnicze z uwagi na to, że jest to grunt IV i V klasy lub gorszy. Jest to wg składającego uwagę niezrozumiałe i niesprawiedliwe, ponieważ podobne działki zostały przeznaczone pod zabudowę. Wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami oraz dodatkowo teren zabudowy zagrodowej.

Grunty klasy IV stanowią 18% powierzchni całej gminy i są to najlepsze użytki bonitacyjne na terenie gminy. Nie wszystkie tereny o glebach niższych klas bonitacyjnych (V i VI klasa) muszą być przeznaczone pod zabudowę. Ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych).

Brak złożenia wniosku w odpowiednim, wyznaczonym zgodnie z ustawą czasie był powodem nieuwzględnienia zamierzeń inwestycyjnych składającego uwagę, gdyż sporządzający zmianę Studium nie posiadał wiedzy o tych zamierzeniach. Na tym etapie opracowania projektu wprowadzanie nieuzasadnionych dostatecznie zmian w zakresie terenów pod zabudowę nie jest przewidziane. Tym bardziej, że powierzchnia działki nr 4/9 to prawie 9 ha i

jej przeznaczenie pod zabudowę w świetle wniosków z ww. bilansu jest niemożliwe. Sama działka jest położona peryferyjnie w stosunku do terenów już zainwestowanych i przylega z dwóch stron do terenów leśnych, stanowiąc ważny element krajobrazu otwartego. Takie obszary stanowią walor gmin wiejskich i podnoszą jakość życia ich mieszkańców. Nie ma uzasadnienia, żeby przeznaczyć teren działki nr 4/9 w Jasiowej Hucie pod zabudowę. Nie wynika to z konieczności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy czy innych ważnych powodów. Takie powody w uwadze nie zostały przytoczone. Uzasadnieniem jest to, że gdzie indziej w podobnych - zdaniem składającego uwagę - miejscach takie tereny pod zabudowę zostały wyznaczone. Wyjaśnienia decyzji odnośnie lokalizacji terenów pod zabudowę podano powyżej. Argumenty składającego uwagę nie przemawiają za jej uwzględnieniem.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

- 9.2. Projekt Studium nie spełnia wymogów ustawy ponieważ według składającego uwagę niedopuszczalne są ogólne zapisy mówiące o możliwości lokalizacji OZE na terenie całej gminy lub w lokalizacji wskazanej dopiero w miejscowym planie. Studium powinno według składającego uwagę zawierać konkretne zapisy i lokalizacje.

Ustaleń dotyczących rozmieszczenia instalacji OZE, nie uwzględniono na rysunku zmiany Studium, gdyż ustalenie rozmieszczenia nie musi skutkować pokazaniem tego rozmieszczenia na rysunku (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie(...)*”). Ustalono rozmieszczenie takich instalacji w formie opisowej, tzn. opisano miejsca i podano kryteria, jakie muszą spełnić, w których jest możliwa lokalizacja takich instalacji. W przypadku instalacji OZE ustalonych w zmianie Studium nie przewiduje się wyznaczania stref ochronnych poza terenem zajęтым pod samą instalację, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Jednak strefy ochronne związane z elektrowniami wiatrowymi, zgodnie z ustaleniem zmiany Studium, są wyznaczone w obowiązującym już planie miejscowym, podobnie jak wszelkie ograniczenia z nimi związane. Plan miejscowy zawierający lokalizację elektrowni wiatrowych już obowiązuje, więc ta lokalizacja jest nawet dokładniej ustalona niż przewidują przepisy prawa odnośnie studium. Projekt zmiany Studium spełnia wymogi wszystkich przepisów prawa, w tym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przytoczone w uwadze wymagania dotyczące aktu studium w postaci konieczności umieszczenia konkretnych zapisów i lokalizacji, żeby zainteresowane osoby nie były zaskakiwane na etapie późniejszych decyzji o warunkach

zabudowy planami gminy, dotyczącymi lokalizacji OZE, są nadmierne w odniesieniu do aktu polityki przestrzennej. Tym bardziej, że lokalizacja instalacji OZE jest głównie przedmiotem zainteresowania biznesu, a nie podmiotu publicznego. Gmina w zakresie swoich zadań określiła kryteria i ustaliła rozmieszczenie obszarów lokalizacji OZE w celu ukierunkowania rozwoju tej sfery działalności na terenie gminy. Ponadto należy zaznaczyć, że decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy zapisaną w studium. Tak stanowią przepisy prawa.

Jednakże dla lepszego zrozumienia polityki przestrzennej w zakresie OZE na terenie gminy na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium wskazano lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z ich strefą ochronną.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w części dotyczącej wskazania na rysunku lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z ich strefą ochronną: UWAGA UWZGLĘDNIONA**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w zakresie pozostałych ustaleń dotyczących rozmieszczenia instalacji OZE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

9.3. Niedopuszczalnym zapisem jest również wg składającego uwagę zapis o możliwości eksploatacji złóż kopalin usytuowanych na terenach upraw rolnych, oraz dopuszczenie eksploatacji złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem istniejących złóż pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowanie i uchwalenie planu miejscowego. Wg składającego uwagę to Studium powinno określać tereny na których możliwa jest eksploatacja złóż kopalin, to Studium ma przedstawiać kierunki rozwoju a nie ewidencjonować to co zaistniało.

Zapis dotyczący złóż kopalin został uzgodniony m.in. z urzędem górnictwem i jest zgodny z przepisami prawa. Wszystkie udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione na rysunku zmiany Studium. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.):

*„Art. 7. 1. Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach.*

*2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w odrębnych przepisach.”*

Polityka przestrzenna gminy nie jest miejscem wyznaczania nowych złóż kopalin tylko ich odwzorowywaniem na podstawie zatwierdzonej dokumentacji geologicznej i zapewnienia ochrony dla ewentualnej późniejszej eksploatacji.

Ustalenia zmiany Studium odnośnie złóż kopalin dokładnie oddają obowiązujący stan prawny w tym zakresie. Zapis o możliwości eksploatacji złóż kopalin usytuowanych na terenach upraw rolnych, oraz dopuszczeniu eksploatacji złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem istniejących złóż pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowanie i uchwalenie planu miejscowego zostanie usunięty z tekstu Studium.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA**

- 9.4. W części mapowej Studium nie zawarto zapisów: „Lokalizowanie instalacji na biogaz, biomasę, biopłyny i odpady dopuszcza się wyłącznie poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach wielkotowarowych gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 200 ha położonych w całości na terenie gminy Nowa Karczma i związanych z produkcją zwierzęcą. Dodatkowo instalacje o mocy elektrycznej do 500 kW dopuszcza się na terenie oczyszczalni ścieków w Rekownicy i działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, a także na terenie PODR w obrębie geodezyjnym Lubań.”

Ustaień dotyczących rozmieszczenia instalacji na biogaz, biopłyny, biomasę i odpady nie uwzględniono na rysunku zmiany Studium, gdyż ustalenie rozmieszczenia nie musi skutkować pokazaniem tego rozmieszczenia na rysunku (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie(...).”*). Ustalono rozmieszczenie takich instalacji w formie opisowej, tzn. opisano miejsca i podano kryteria, jakie muszą spełnić, w których jest możliwa lokalizacja takich instalacji. W przypadku instalacji OZE ustalonych w zmianie Studium nie przewiduje się wyznaczania stref ochronnych poza terenem zajęтым pod samą instalację, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Projekt zmiany Studium spełnia wymogi wszystkich przepisów prawa, w tym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

- 9.5. Wg składającego uwagę zapis w Studium: „Oczywiście ponadto lokalizacja OZE musi spełniać wiele obowiązujących przepisów prawa. Jednym z wielu

warunków lokalizacji jest też wpływ planowanej inwestycji na sieć elektroenergetyczną. Analiza taka musi być wykonana każdorazowo przy planowaniu inwestycji, a realizacja jednego źródła ma wpływ na pracę sieci i możliwości przyłączenia kolejnych. To jednak nie jest przedmiotem polityki przestrzennej” jest nieuprawniony, gdyż to Gmina powinna wykonać odpowiednie analizy z uwzględnieniem istniejących sieci elektroenergetycznych i wskazać lokalizację OZE.

Badanie wpływu lokalizacji OZE na sieć elektroenergetyczną nie należy do zadań własnych gminy. Analizowanie takiego wpływu każdorazowo przy planowaniu inwestycji OZE skutkowałoby oskarżeniem o naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Nie ma żadnych podstaw prawnych do angażowania środków publicznych dla sporządzania analiz związanych z prywatnymi inwestycjami w OZE. Jest to sfera biznesu, a nie działalności publicznej.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

9.6. W projekcie Studium nie wskazano lokalizacji np. planowanych obiektów telekomunikacyjnych w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej nie jest wymagana prawem do wskazania w polityce przestrzennej gminy. Nie podano żadnego przepisu, który ten wymóg wprowadza. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej jako elementów infrastruktury technicznej przeprowadzana jest na podstawie przepisów odrębnych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

9.7. W projekcie Studium nie zawarto informacji co należy rozumieć pod pojęciem np. teren mieszkaniowy wraz z usługami towarzyszącymi, teren usług ponadpodstawowych.

Pojęcia: „teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi” czy „teren usług ponadpodstawowych” są pojęciami z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki. Jednakże sformułowania „usługi podstawowe” czy „usługi ponadpodstawowe” są także do zrozumienia w języku potocznym: to, co jest podstawowe, jest potrzebne jako podstawa do życia na co dzień: a więc sklepy/handel, gastronomia w postaci np. barów, rzemiosło usługowe np. fotograf, fryzjer, usługi oświaty i kultury podstawowe: szkoła, przedszkole, biblioteka. Natomiast usługi ponadpodstawowe wykraczają poza te podstawowe, realizują potrzeby, które nie muszą występować regularnie i mogą dotyczyć aktywności także dla użytkowników spoza gminy jak np. usługi ponadpodstawowe kultury w postaci Muzeum Hymnu Narodowego w Będominie.

Te pojęcia można rozumieć intuicyjnie, są często używane w problematyce planowania przestrzennego i urbanistyki i dlatego ich definicja nie została zamieszczona w treści projektu.

Jednakże dla lepszego zrozumienia polityki przestrzennej definicje niezrozumiałych dla składającego uwagi pojęć, występujące w legendzie na rysunku zmiany Studium zostaną zamieszczone w treści Studium.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLEDNIONA**

- 9.8. W części Studium Inżynieria istniejąca i projektowana oraz transport istniejący i projektowany nie zawarto żadnych elementów projektowanych, z legendy nie wynika które elementy są istniejące, a które projektowane.

Część graficzna Studium dzieli się na dwie plansze: „Uwarunkowania” oddające stan obecny, warunkujące rozwój gminy, oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, przedstawiające stan pożądaný, docelowy, wynikający z przewidywanego i zgodnego z polityką przestrzenną rozwoju gminy. Stan obecny jest wartością, która pozostanie do zachowania, przynajmniej w zakresie zależnym od polityki przestrzennej gminy czyli przede wszystkim terenów pod zabudowę oraz systemów transportu i infrastruktury na poziomie lokalnym, elementy projektowane go uzupełniają na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wystarczy porównać oba rysunki, żeby uzyskać informację o tym, gdzie następuje rozwój/rozbudowa.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

- 9.9. W Studium zawarto zapis: „ Pokrycie terenu gminy siecią dróg jest w pełni wystarczające i zapewnia dobre powiązanie poszczególnych miejscowości ze sobą i ośrodkiem gminnym i terenami sąsiadujących gmin. Natomiast zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne wymagają wykupu gruntów sąsiednich w celu poszerzenia pasa drogowego, ponadto niezbędne jest podwyższenie ich standardu poprzez utwardzenie.” a nie wskazano które pasy drogowe zostaną poszerzone lub utwardzone. Składający uwagę uważa, że zapis: „ Rozwój tego układu drogowego będzie ograniczał się w dużym stopniu do utrzymania istniejącego stanu oraz do sukcesywnej, uzależnionej od możliwości gminy, modernizacji. Główny nacisk podczas modernizacji układu drogowego powinien być postawiony przede wszystkim na poprawę bezpieczeństwa ruchu. Uporządkowanie ruchu pieszego może się wiązać niejednokrotnie z poszerzeniem istniejących linii rozgraniczających dróg.” nie stanowi o rozwoju układu drogowego, wskazuje również, że nie wskazano które drogi miałyby zostać poszerzone.

Sformułowanie „rozwój tego układu drogowego”, po uznaniu obecnej sieci układu komunikacji podstawowej do obsługi obszaru gminy za wystarczającą, jest uzasadnione szczególnie w odniesieniu do „sukcesywnej modernizacji” tego układu. Modernizacja to także rozwój układu drogowego tyle, że jakościowy. Poprawia bezpieczeństwo na drogach i wygodę korzystania z nich. W związku z tym usprawnia funkcjonalność całego układu.

Linie rozgraniczające dróg do poszerzenia nie zostały wskazane, gdyż studium nie jest projektem budowlanym tylko formułuje kierunki rozwoju, a więc określa kierunki działań w celu poprawy sytuacji w zakresie w tym przypadku komunikacji. Wyznaczenie na tym etapie konkretnych miejsc do poszerzenia linii rozgraniczających zakłada stosunkowo krótki termin realizacji polityki przestrzennej (i wynikające z tego aktualne najpilniejsze potrzeby), których realizacja jednak może przebiegać w perspektywie czasowej nawet 30 lat (zgodnie z zapisami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wobec tego nie można ograniczać takiego kierunku działań i należy przyjąć politykę przestrzenną w tym zakresie pozwalającą na reakcję w miejscach, gdzie takie potrzeby pojawią się także w przyszłości.

W treści projektu wskazano jednak możliwość rozwoju układu komunikacyjnego dopełniającego układ podstawowy, proponując nowe ciągi dróg, więc jednak zmiana Studium zakłada możliwość rozwoju także ilościowego w tym zakresie. Jednakże układ komunikacyjny jest elementem obsługującym tereny gminy i ściśle uzależnionym od ich zagospodarowania i funkcjonowania. Dlatego też nie może stanowić obiektu rozwoju samego w sobie, tylko podlega przemianom w reakcji lub równolegle z rozwojem terenów przeznaczonych do obsługi komunikacyjnej. W związku z tym w treści projektu znajduje się zapis o tym, że: „należy przeanalizować możliwość wzbogacenia układu drogowego”. A więc decyzje o tym, czy i gdzie może nastąpić rozbudowa układu komunikacji podstawowej będzie można podjąć dopiero po dokonaniu odpowiednich analiz dotyczących zmiany zainwestowania i powstania nowych potrzeb komunikacyjnych.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

9.10. Zgodnie ze spisem treści oceny oddziaływania na środowisko winna ona zawierać załącznik graficzny do prognozy, lecz załącznik ten nie został załączony, ani udostępniony.

Załącznik graficzny do prognozy był udostępniony w wersji „papierowej” jednak w wyniku błędu technicznego podczas publikacji pliku nie został on załączony.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie powtórzone.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLEDNIONA**

10. Osoba fizyczna, wpływ dnia 13.03.2023 r. uwaga dotyczy:



10.1. Nie uwzględnienia działki nr ewid. 4/9 w miejscowości Jasiowa Huta pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową pomimo, że działka ta spełnia wymogi przeznaczenia na inne cele niż rolnicze z uwagi na to, że jest to grunt IV i V klasy lub gorszy. Jest to wg składającej uwagę niezrozumiałe i niesprawiedliwe, ponieważ podobne działki zostały przeznaczone pod zabudowę. Wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami oraz dodatkowo teren zabudowy zagrodowej.

Grunty klasy IV stanowią 18% powierzchni całej gminy i są to najlepsze użytki bonitacyjne na terenie gminy. Nie wszystkie tereny o glebach niższych klas bonitacyjnych (V i VI klasa) muszą być przeznaczone pod zabudowę. Ograniczenie powierzchni terenów pod zabudowę wynika z wielu czynników: możliwości obsługi komunikacyjnej/transportowej, uzbrojenia terenu w media, dostępności do infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły), usług i komunikacji zbiorowej, struktury sieci osadniczej, stanu istniejącego zainwestowania. Istotny wpływ na podejmowanie decyzji o możliwości przeznaczenia terenów pod zabudowę ma także wynik bilansu terenów pod zabudowę, który istotnie ogranicza możliwości Gminy w tym zakresie. Możliwości te wynikają wprost z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich przekroczenie skutkować będzie stwierdzeniem nieważności całego dokumentu, jako naruszającego przepisy obowiązującego prawa.

Wszystkie wnioski złożone do zmiany Studium rozpatrywano pod kątem optymalnego uwzględnienia możliwości zabudowy dla każdego zainteresowanego. Część terenów pod zabudowę została uwzględniona na podstawie planów już obowiązujących na zasadzie ochrony praw nabytych i budżetu Gminy (brak roszczeń odszkodowawczych).

Brak złożenia wniosku w odpowiednim, wyznaczonym zgodnie z ustawą, czasie był powodem nieuwzględnienia zamierzeń inwestycyjnych składającej uwagę, gdyż sporządzający zmianę Studium nie posiadał wiedzy o tych zamierzeniach. Na tym etapie opracowania projektu wprowadzanie nieuzasadnionych dostatecznie zmian w zakresie terenów pod zabudowę nie jest przewidziane. Tym bardziej, że powierzchnia działki nr 4/9 to prawie 9 ha i jej przeznaczenie pod zabudowę w świetle wniosków z ww. bilansu jest niemożliwe. Sama działka jest położona peryferyjnie w stosunku do terenów już zainwestowanych i przylega z dwóch stron do terenów leśnych, stanowiąc ważny element krajobrazu otwartego. Takie obszary stanowią walor gmin wiejskich i podnoszą jakość życia ich mieszkańców. Nie ma uzasadnienia, żeby przeznaczyć teren działki nr 4/9 w Jasiowej Hucie pod zabudowę. Nie wynika to z konieczności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy czy innych ważnych powodów. Takie powody w uwadze nie zostały przytoczone. Uzasadnieniem jest to, że gdzie indziej w podobnych - zdaniem składającego uwagę - miejscach takie tereny pod zabudowę zostały wyznaczone. Wyjaśnienia decyzji

odnośnie lokalizacji terenów pod zabudowę podano powyżej. Argumenty składającego uwagę nie przemawiają za jej uwzględnieniem.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

10.2. Projekt Studium nie spełnia wymogów ustawy ponieważ według składającej uwagę niedopuszczalne są ogólne zapisy mówiące o możliwości lokalizacji OZE na terenie całej gminy lub w lokalizacji wskazanej dopiero w miejscowym planie. Studium powinno według składającej uwagę zawierać konkretne zapisy i lokalizacje.

Ustaień dotyczących rozmieszczenia instalacji OZE, nie uwzględniono na rysunku zmiany Studium, gdyż ustalenie rozmieszczenia nie musi skutkować pokazaniem tego rozmieszczenia na rysunku (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie(...)*”). Ustalono rozmieszczenie takich instalacji w formie opisowej, tzn. opisano miejsca i podano kryteria, jakie muszą spełnić, w których jest możliwa lokalizacja takich instalacji. W przypadku instalacji OZE ustalonych w zmianie Studium nie przewiduje się wyznaczania stref ochronnych poza terenem zajęтым pod samą instalację, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Jednak strefy ochronne związane z elektrowniami wiatrowymi, zgodnie z ustaleniem zmiany Studium, są wyznaczone w obowiązującym już planie miejscowym, podobnie jak wszelkie ograniczenia z nimi związane. Plan miejscowy zawierający lokalizację elektrowni wiatrowych już obowiązuje, więc ta lokalizacja jest nawet dokładniej ustalona niż przewidują przepisy prawa odnośnie studium. Projekt zmiany Studium spełnia wymogi wszystkich przepisów prawa, w tym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przytoczone w uwadze wymagania dotyczące aktu studium w postaci konieczności umieszczenia konkretnych zapisów i lokalizacji, żeby zainteresowane osoby nie były zaskakiwane na etapie późniejszych decyzji o warunkach zabudowy planami gminy, dotyczącymi lokalizacji OZE, są nadmierne w odniesieniu do aktu polityki przestrzennej. Tym bardziej, że lokalizacja instalacji OZE jest głównie przedmiotem zainteresowania biznesu, a nie podmiotu publicznego. Gmina w zakresie swoich zadań określiła kryteria i ustaliła rozmieszczenie obszarów lokalizacji OZE w celu ukierunkowania rozwoju tej sfery działalności na terenie gminy. Ponadto należy zaznaczyć, że decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy zapisaną w studium. Tak stanowią przepisy prawa.

Jednakże dla lepszego zrozumienia polityki przestrzennej w zakresie OZE na terenie gminy na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium wskazano lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z ich strefą ochronną.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w części dotyczącej wskazania na rysunku lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z ich strefą ochronną: UWAGA UWZGLĘDNIONA**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi w zakresie pozostałych ustaleń dotyczących rozmieszczenia instalacji OZE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

10.3. Niedopuszczalnym zapisem jest również wg składającej uwagę zapis o możliwości eksploatacji złóż kopalin usytuowanych na terenach upraw rolnych, oraz dopuszczenie eksploatacji złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem istniejących złóż pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowanie i uchwalenie planu miejscowego. Wg składającej uwagę to Studium powinno określać tereny na których możliwa jest eksploatacja złóż kopalin, to Studium ma przedstawiać kierunki rozwoju a nie ewidencjonować to co zaistniało.

Zapis dotyczący złóż kopalin został uzgodniony m.in. z urzędem górniczym i jest zgodny z przepisami prawa. Wszystkie udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione na rysunku zmiany Studium. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.):

*„Art. 7. 1. Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach.*

*2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w odrębnych przepisach.”*

Polityka przestrzenna gminy nie jest miejscem wyznaczania nowych złóż kopalin tylko ich odwzorowywaniem na podstawie zatwierdzonej dokumentacji geologicznej i zapewnienia ochrony dla ewentualnej późniejszej eksploatacji.

Ustalenia zmiany Studium odnośnie złóż kopalin dokładnie oddają obowiązujący stan prawny w tym zakresie. Zapis o możliwości eksploatacji złóż kopalin usytuowanych na terenach

upraw rolnych, oraz dopuszczeniu eksploatacji złóż nieoznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem istniejących złóż pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji na poszukiwanie i następnie na wydobycie oraz opracowanie i uchwalenie planu miejscowego zostanie usunięty z tekstu Studium.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA**

10.4. W części mapowej Studium nie zawarto zapisów: „Lokalizowanie instalacji na biogaz, biomasę, biopłyny i odpady dopuszcza się wyłącznie poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej na terenach wielkotowarowych gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 200 ha położonych w całości na terenie gminy Nowa Karczma i związanych z produkcją zwierzęcą. Dodatkowo instalacje o mocy elektrycznej do 500 kW dopuszcza się na terenie oczyszczalni ścieków w Rekownicy i działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, a także na terenie PODR w obrębie geodezyjnym Lubań.”

Ustaleń dotyczących rozmieszczenia instalacji na biogaz, biopłyny, biomasę i odpady nie uwzględniono na rysunku zmiany Studium, gdyż ustalenie rozmieszczenia nie musi skutkować pokazaniem tego rozmieszczenia na rysunku (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie(...)*”). Ustalono rozmieszczenie takich instalacji w formie opisowej, tzn. opisano miejsca i podano kryteria, jakie muszą spełnić, w których jest możliwa lokalizacja takich instalacji. W przypadku instalacji OZE ustalonych w zmianie Studium nie przewiduje się wyznaczania stref ochronnych poza terenem zajęтым pod samą instalację, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Projekt zmiany Studium spełnia wymogi wszystkich przepisów prawa, w tym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

10.5. Wg składającej uwagę zapis w Studium: „Oczywiście ponadto lokalizacja OZE musi spełniać wiele obowiązujących przepisów prawa. Jednym z wielu warunków lokalizacji jest też wpływ planowanej inwestycji na sieć elektroenergetyczną. Analiza taka musi być wykonana każdorazowo przy planowaniu inwestycji, a realizacja jednego źródła ma wpływ na pracę sieci i możliwości przyłączenia kolejnych. To jednak nie jest przedmiotem polityki przestrzennej” jest nieuprawniony, gdyż to Gmina powinna wykonać

odpowiednie analizy z uwzględnieniem istniejących sieci elektroenergetycznych i wskazać lokalizację OZE.

Badanie wpływu lokalizacji OZE na sieć elektroenergetyczną nie należy do zadań własnych gminy. Analizowanie takiego wpływu każdorazowo przy planowaniu inwestycji OZE skutkowałoby oskarżeniem o naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Nie ma żadnych podstaw prawnych do angażowania środków publicznych dla sporządzania analiz związanych z prywatnymi inwestycjami w OZE. Jest to sfera biznesu a nie działalności publicznej.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

10.6. W projekcie Studium nie wskazano lokalizacji np. planowanych obiektów telekomunikacyjnych w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej nie jest wymagana prawem do wskazania w polityce przestrzennej gminy. Nie podano żadnego przepisu, który ten wymóg wprowadza. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej jako elementów infrastruktury technicznej przeprowadzana jest na podstawie przepisów odrębnych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

10.7. W projekcie Studium nie zawarto informacji co należy rozumieć pod pojęciem np. teren mieszkaniowy wraz z usługami towarzyszącymi, teren usług ponadpodstawowych.

Pojęcia: „teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi” czy „teren usług ponadpodstawowych” są pojęciami z zakresu planowania przestrzennego i urbanistyki. Jednakże sformułowania „usługi podstawowe” czy „usługi ponadpodstawowe” są także do zrozumienia w języku potocznym: to, co jest podstawowe, jest potrzebne jako podstawa do życia na co dzień: a więc sklepy/handel, gastronomia w postaci np. barów, rzemiosło usługowe np. fotograf, fryzjer, usługi oświaty i kultury podstawowe: szkoła, przedszkole, biblioteka. Natomiast usługi ponadpodstawowe wykraczają poza te podstawowe, realizują potrzeby, które nie muszą występować regularnie i mogą dotyczyć aktywności także dla użytkowników spoza gminy jak np. usługi ponadpodstawowe kultury w postaci Muzeum Hymnu Narodowego w Będominie.

Te pojęcia można rozumieć intuicyjnie, są często używane w problematyce planowania przestrzennego i urbanistyki i dlatego ich definicja nie została zamieszczona w treści projektu.

Jednakże dla lepszego zrozumienia polityki przestrzennej definicje niezrozumiałych dla składającej uwagi pojęć, występujące w legendzie na rysunku zmiany Studium zostaną zamieszczone w treści Studium.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLEDNIONA**

10.8. W części Studium Inżynieria istniejąca i projektowana oraz transport istniejący i projektowany nie zawarto żadnych elementów projektowanych, z legendy nie wynika które elementy są istniejące a które projektowane.

Część graficzna Studium dzieli się na dwie plansze: „Uwarunkowania” oddające stan obecny, warunkujące rozwój gminy, oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, przedstawiające stan pożądany, docelowy, wynikający z przewidywanego i zgodnego z polityką przestrzenną rozwoju gminy. Ponieważ stan obecny jest wartością, która pozostanie do zachowania, przynajmniej w zakresie zależnym od polityki przestrzennej gminy czyli przede wszystkim terenów pod zabudowę oraz systemów transportu i infrastruktury na poziomie lokalnym, elementy projektowane go uzupełniają na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wystarczy porównać oba rysunki, żeby uzyskać informację o tym, gdzie następuje rozwój/rozbudowa.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLEDNIONA**

10.9. W Studium zawarto zapis: „Pokrycie terenu gminy siecią dróg jest w pełni wystarczające i zapewnia dobre powiązanie poszczególnych miejscowości ze sobą i ośrodkiem gminnym i terenami sąsiadujących gmin. Natomiast zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne wymagają wykupu gruntów sąsiednich w celu poszerzenia pasa drogowego, ponadto niezbędne jest podwyższenie ich standardu poprzez utwardzenie.” a nie wskazano które pasy drogowe zostaną poszerzone lub utwardzone. Składająca uwagę uważa, że zapis: „Rozwój tego układu drogowego będzie ograniczał się w dużym stopniu do utrzymania istniejącego stanu oraz do sukcesywnej, uzależnionej od możliwości gminy, modernizacji. Główny nacisk podczas modernizacji układu drogowego powinien być postawiony przede wszystkim na poprawę bezpieczeństwa ruchu. Uporządkowanie ruchu pieszego może się wiązać niejednokrotnie z poszerzeniem istniejących linii rozgraniczających dróg.” nie stanowi o rozwoju układu drogowego, wskazuje również, że nie wskazano które drogi miałyby zostać poszerzone.

Sformułowanie „rozwój tego układu drogowego”, po uznaniu obecnej sieci układu komunikacji podstawowej do obsługi obszaru gminy za wystarczającą, jest uzasadnione szczególnie w odniesieniu do „sukcesywnej modernizacji” tego układu. Modernizacja to także rozwój układu drogowego tyle, że jakościowy. Poprawia bezpieczeństwo na drogach i wygodę korzystania z nich. W związku z tym usprawnia funkcjonalność całego układu.

Linie rozgraniczające dróg do poszerzenia nie zostały wskazane, gdyż studium nie jest projektem budowlanym tylko formułuje kierunki rozwoju, a więc określa kierunki działań

w celu poprawy sytuacji w zakresie w tym przypadku komunikacji. Wyznaczenie na tym etapie konkretnych miejsc do poszerzenia linii rozgraniczających zakłada stosunkowo krótki termin realizacji polityki przestrzennej (i wynikające z tego aktualne najpilniejsze potrzeby), których realizacja jednak może przebiegać w perspektywie czasowej nawet 30 lat (zgodnie z zapisami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wobec tego nie można ograniczać takiego kierunku działań i należy przyjąć politykę przestrzenną w tym zakresie pozwalającą na reakcję w miejscach, gdzie takie potrzeby pojawią się także w przyszłości.

W treści projektu wskazano jednak możliwość rozwoju układu komunikacyjnego dopełniającego układ podstawowy, proponując nowe ciągi dróg, więc jednak zmiana Studium zakłada możliwość rozwoju także ilościowego w tym zakresie. Jednakże układ komunikacyjny jest elementem obsługującym tereny gminy i ściśle uzależnionym od ich zagospodarowania i funkcjonowania. Dlatego też nie może stanowić obiektu rozwoju samego w sobie, tylko podlega przemianom w reakcji lub równoległe z rozwojem terenów przeznaczonych do obsługi komunikacyjnej. W związku z tym w treści projektu znajduje się zapis o tym, że: „należy przeanalizować możliwość wzbogacenia układu drogowego”. A więc decyzje o tym, czy i gdzie może nastąpić rozbudowa układu komunikacji podstawowej będzie można podjąć dopiero po dokonaniu odpowiednich analiz dotyczących zmiany zainwestowania i powstania nowych potrzeb komunikacyjnych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA**

10.10. Zgodnie ze spisem treści oceny oddziaływania na środowisko winna ona zawierać załącznik graficzny do prognozy, lecz załącznik ten nie został załączony ani udostępniony.

Załącznik graficzny do prognozy był udostępniony w wersji „papierowej” jednak w wyniku błędu technicznego podczas publikacji pliku nie został on załączony.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie powtórzone.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: UWAGA UWZGLĘDNIONA**

Integralną częścią raportu jest kopia uwag złożonych do projektu studium.

**Z up. WÓJTA**  
  
**Wojciech Bronk**  
**ZASTĘPCA WÓJTA**