

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

15776
GMINA Dobra
REFERAT PPIWZ
Wpł. dn. 2024-06-25
L. dz. 2A28 podpis RPPiWZ

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Dobra**

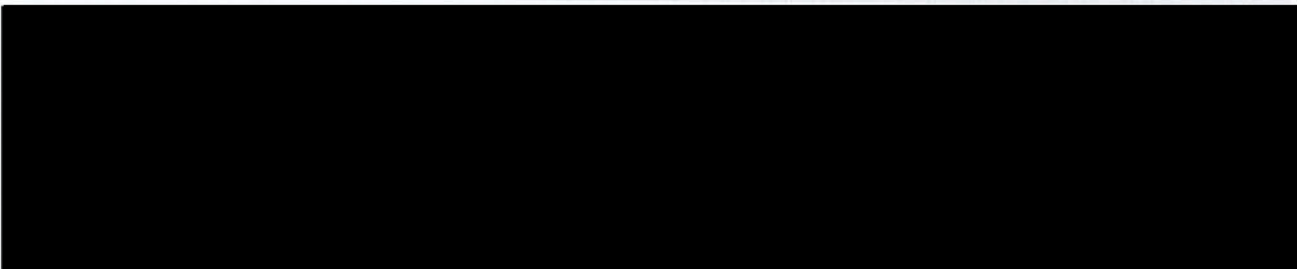
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾



Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Składamy wnioski do planu ogólnego gminy Dobra, zgodnie z ich szczegółową treścią i



uzasadnieniami zawartymi w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, stanowiącym integralną część pisma.
Wnioski dotyczą:

I. W zakresie nieruchomości położonej w Mierzynie:

1. Przeznaczenie działek nr 276/143 i 942/1 po północnej stronie proj. Obwodnicy Mierzyna na SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. Przeznaczenie działek nr 942/3 i 943/2 oraz 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 po południowej stronie proj. Obwodnicy Mierzyna na SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
3. Dzięki uwzględnieniu ww. wniosku nr 2 – umożliwienie w przyszłości likwidacji w planie miejscowym terenu zieleni ZI/ZP (wyznaczonego w obecnie obowiązującym planie), który jest niezgodny z aktualną decyzją środowiskową dla Obwodnicy Mierzyna
4. Wyznaczenie na rysunku Planu Ogólnego dokładnego przebiegu Obwodnicy Mierzyna (DK 10) – jako strefy komunikacyjnej - SK, zgodnie z zatwierdzonymi w decyzji środowiskowej liniami rozgraniczającymi
5. Dopuszczenie na terenach SW na naszej nieruchomości (w związku z uwzględnieniem wniosków nr 1 i 2) max. wysokości zabudowy – 18m (tj. max. 6 kondygnacji nadziemnych) oraz max. intensywności zabudowy nadziemnej = 1,5
6. Dopuszczenie na terenach SW (w szczególności na naszej nieruchomości) intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej

II. W zakresie nieruchomości położonej w Wąwelnicy:

7. Przeznaczenie działek nr 134, 161/1, 161/2 i wschodniej części działki nr 62/8 pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, poprzez włączenie ich do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ
8. Przeznaczenie zachodniej części działki nr 62/8 na teren strefy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj. włączenie jej do strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH
9. Alternatywnie do wniosków nr 7, jeżeli nie zostałyby one uwzględnione – przeznaczenie działek numer 134, 161/1 i wschodniej części dz. nr 62/8 na teren zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej, w szczególności z przeznaczeniem na farmę fotowoltaiczną tj. ich włączenie do strefy usługowej – SU lub do strefy gospodarczej – SP (w zależności od tego, która ze stref zostanie uznana za bardziej odpowiadającą wnioskowanemu profilowi funkcjonalnemu nieruchomości)

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny gminy Dobra	działki nr 276/143, 942/1, 942/3, 943/2, 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 w obrębie Mierzyn 2; działki nr 62/8, 134,	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Składamy wnioski zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszego pisma

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
		161/1, 161/2 w obrębie 0016-Wąwelnica		

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny gminy Dobra	działki nr 276/143, 942/1, 942/3, 943/2, 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 w obrębie Mierzyn 2;	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SW	40%	18m	30%
2	Plan ogólny gminy Dobra	działki nr 62/8, 134, 161/1, 161/2 w obrębie 0016-Wąwelnica	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SJ oraz SH (alternatywne na części SU lub SP)	30% dla SJ, 50% dla SH, SU i SP	10m dla SJ, 15m dla SH, 20m dla SU i SP	50% dla SJ, 30% dla SU i SH, 20% dla SP

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

Załącznik nr 1 zawierający szczegółowe przedstawienie i uzasadnienie składanych wniosków, dla nieruchomości położonych w Mierzynie oraz w Wąwelnicy

Załącznik nr 2: Wypis z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, których dotyczą wnioski

Załącznik nr 3: Kopia decyzji o warunkach zabudowy Nr 620/2021 z dnia 5 listopada 2021 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (200 lokali mieszkalnych) z garażami podziemnymi, na części działki nr 276/143 obręb Mierzyn 2

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis

Data: 24.06.2024.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik nr 1 do pisma dot. wniosków do planu ogólnego Gminy Dobra, w związku z ogłoszeniem o zbieraniu wniosków do planu ogólnego do dnia 28 czerwca 2024 r., zawierający szczegółowe przedstawienie i uzasadnienie składanych wniosków, dla nieruchomości położonych w Mierzynie oraz Wąwelnicy

Oznaczenie terenów, których dotyczy wniosek:

1. **Nieruchomość położona w Mierzynie**, pomiędzy granicą miasta Szczecin (i sąsiedniego osiedla wielorodzinnego „Za Sterem”), terenem stacji kontroli pojazdów Cemot, ulicą Spółdzielców oraz osiedlem wielorodzinnym przy ul. Spółdzielców i Weleckiej, obejmująca działki ewidencyjne nr 276/143, 942/1, 942/3, 943/2, 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 w obrębie Mierzyn 2;
2. **Nieruchomość położona w Wąwelnicy**, na północ od ul. Słoneczny Sad i Lubieszyn (Droga Krajowa nr 10), pomiędzy zespołami zabudowy jednorodzinnej przy ul. Wiśniowy Sad i przy ul. Malwiny, obejmująca działki ewidencyjne nr 62/8, 134, 161/1, 161/2 w obrębie 0016-Wąwelnica.

Wnioski składają się z 14 zagadnień, dot. ww. dwóch nieruchomości, przedstawionych na ponumerowanych stronach niniejszego pisma. Obejmują one następujące postulaty do wprowadzenia w Planie Ogólnym Gminy Dobra, opisane szczegółowo i uargumentowane w dalszej części niniejszego pisma:

I. W zakresie nieruchomości położonej w Mierzynie:

1. Przeznaczenie działek nr 276/143 i 942/1 po północnej stronie proj. Obwodnicy Mierzyna na SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. Przeznaczenie działek nr 942/3 i 943/2 oraz 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 po południowej stronie proj. Obwodnicy Mierzyna na SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
3. Dzięki uwzględnieniu ww. wniosku nr 2 – umożliwienie w przyszłości likwidacji w planie miejscowym terenu zieleni ZI/ZP (wyznaczonego w obecnie obowiązującym planie), który jest niezgodny z aktualną decyzją środowiskową dla Obwodnicy Mierzyna
4. Wyznaczenie na rysunku Planu Ogólnego dokładnego przebiegu Obwodnicy Mierzyna (DK 10) – jako strefy komunikacyjnej - SK, zgodnie z zatwierdzonymi w decyzji środowiskowej liniami rozgraniczającymi
5. Dopuszczenie na terenach SW na naszej nieruchomości (w związku z uwzględnieniem wniosków nr 1 i 2) max. wysokości zabudowy – 18m (tj. max. 6 kondygnacji nadziemnych) oraz max. intensywności zabudowy nadziemnej = 1,5
6. Dopuszczenie na terenach SW (w szczególności na naszej nieruchomości) intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej

II. W zakresie nieruchomości położonej w Wąwelnicy:

7. Przeznaczenie działek nr 134, 161/1, 161/2 i wschodniej części działki nr 62/8 pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, poprzez włączenie ich do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ
8. Przeznaczenie zachodniej części działki nr 62/8 na teren strefy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj. włączenie jej do strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH

(włącznie z planowaną do realizacji w najbliższych latach pętlą tramwajową i zespołem przystanków tramwajowych u zbiegu ul. Ku Słońcu i Weleckiej), infrastruktury technicznej, społecznej i błękitno-zielonej oraz wszystkich podstawowych usług, a przy tym predestynowanym do lokalizacji bardzo potrzebnych mieszkań dostępnych cenowo, na obszarze, na którym uzupełnienie zabudowy, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej, powinno zostać w Planie Ogólnym przewidziane w pierwszej kolejności. Wnosimy w związku z tym o przeznaczenie naszej nieruchomości w Mierzynie w całości pod rozwój zabudowy, a przy tym o nie przeznaczanie jej pod inne funkcje, w szczególności produkcyjne czy usługowe.

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Nasza nieruchomość w Mierzynie położona jest pomiędzy terenami zabudowanymi oraz podlegającymi zabudowie, w tym o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w oparciu o bardzo dobry dostęp do pełnej infrastruktury. Sąsiedztwo naszej nieruchomości podlega na przestrzeni ostatnich lat intensywnej urbanizacji, w związku z położeniem na obrzeżach Szczecina (ok. 20 do 30 minut podróży wysokowydajnym transportem publicznym do ścisłego centrum), dostępem do infrastruktury, usług i wszystkiego co potrzebne do wygodnego mieszkania – na miejscu, w zasięgu krótkiego spaceru (zgodnie z zasadą tzw. miasta 15-minutowego), a jednocześnie przy stosunkowo jeszcze dostępnych cenach gruntów, zważywszy na położenie obrzeżne w stosunku do Szczecina. Nasze nieruchomości stanowią praktycznie jedyną niezagospodarowaną lukę pomiędzy granicą Szczecina a terenami intensywnie zabudowanego Mierzyna. Od strony wschodniej graniczą one z założeniem urbanistycznym stosunkowo nowego osiedla wielorodzinnego „Za Sterem” oraz z Centrum Handlowym Ster, zapewniającym dostęp do szerokiego programu usługowego. Na działce nr 942/2 pomiędzy naszymi działkami planowana jest dalsza rozbudowa istniejącego centrum handlowego, dzięki czemu powstanie duży i atrakcyjny dla sąsiednich mieszkańców retail park, o zróżnicowanej i bogatej ofercie. Po stronie północnej, wzdłuż ulicy Spółdzielców znajdują się tereny lekkiej, zasadniczo nieuciążliwej produkcji, magazynów i towarzyszących im biur, po stronie południowej osiedle zabudowy wielorodzinnej u zbiegu ul. Spółdzielców i Weleckiej. Dalej na wschód, na obrzeżach Szczecina, wzdłuż głównego dojazdu do gminy Dobra od strony Szczecina tj. ulicy Ku Słońcu (droga krajowa nr 10) na przestrzeni lat powstały liczne osiedla mieszkaniowe wielorodzinne, położone w bliskim sąsiedztwie granicy z Mierzynem. Jedynie od zachodu – po drugiej stronie ul. Spółdzielców) nasze nieruchomości graniczą obecnie z terenami niezabudowanymi (intensywna zabudowa jednorodzinna centrum Mierzyna zaczyna się ok. 300 – 400m dalej na zachód), ale będą one w najbliższych latach podlegać zabudowie (obecnie m.in. na ukończeniu jest budowa niedużego zespołu budynków wielorodzinnych po zachodniej stronie ulicy Spółdzielców). Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, budowania przyjaznego, 15-minutowego sąsiedztwa i w celu odpowiedniego wykorzystania istniejącej i projektowanej do realizacji w najbliższych latach infrastruktury, luka w zabudowie pomiędzy granicą Szczecina a centrum Mierzyna powinna zostać uzupełniona zabudową o odpowiedniej intensywności i funkcji odpowiadającej na zapotrzebowanie społeczne, to jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną o funkcji, skali i charakterze dostosowanych do najbliższego otoczenia.

Intencją zmian ustawowych, wprowadzonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2015 oraz w 2023 roku, było takie uregulowanie urbanizacji nowych terenów, które zapewni powstawanie nowej zabudowy, w tym przede wszystkim mieszkaniowej, odpowiadającej na wysoki popyt na nowe mieszkania, w pierwszej kolejności na terenach o najlepszym dostępie do już istniejącej lub mającej powstać w bliskiej przyszłości infrastruktury, w miejscach stanowiących uzupełnienie terenów już istniejącej struktury urbanistycznej. W związku z tym wprowadzono w pierwszej kolejności pojęcie tzw. obszaru zwartego (tj. obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), który utożsamiać należy z obszarem, na którym znajduje się już częściowo istniejąca zabudowa, gdzie wykształcona jest siatka drogowa, który obsługiwany jest przez wydajny transport publiczny, na którym jest dobry dostęp do podstawowych usług, infrastruktury technicznej, parków i zieleńców (tzw. infrastruktury błękitno-zielonej), szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia i innych usług społecznych, zaś tereny przeznaczone pod zabudowę nie mają charakteru terenów cennych przyrodniczo – ostoji przyrody, intensywnych zadrzewień itp., których zabudowanie nie obniży bioróżnorodności obszaru (a wręcz przeciwnie – może przyczynić się do jej zwiększenia, dzięki wprowadzaniu zróżnicowanej zieleni towarzyszącej nowej zabudowie). Sytuowanie zabudowy w takich miejscach, przy kontynuacji charakteru otaczającej zabudowy istniejącej, jest gwarancją osiągnięcia ładu przestrzennego, pozwala na racjonalne, ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni oraz

ochronę środowiska naturalnego (jednocześnie również zmniejszając presję na tereny cenne przyrodniczo oraz pozbawione infrastruktury – nieprzygotowane do racjonalnej, zrównoważonej zabudowy). Nasze nieruchomości w Mierzynie wypełniają wszystkie cechy takiego właściwego dla nowej zabudowy położenia, pozwalające na ich zakwalifikowanie do tzw. obszaru zwartego (na co szerzej wskazujemy w wniosku nr 2) i powinny w związku z tym podlegać zabudowie o racjonalnej intensywności i pożądanej społecznie funkcji, stanowiącej kontynuację zabudowy sąsiedniej, tj. zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Będzie ona spełniać wymóg obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003, po zmianach z 2023 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), która w Art. 1 ust. 4 pkt 4 stanowi: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (...), w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy”.

Przy czym w określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę, sporządzanym na potrzeby Planu Ogólnego, do priorytetowych terenów zabudowy wlicza się również obszary objęte uchwalonymi już planami miejscowymi, położone poza obszarem uzupełnienia zabudowy, ale jednak Art. 1 ust. 4 pkt 4 Ustawy jasno wskazuje, że **absolutny priorytet dla lokalizowania nowej zabudowy należy przyjmować właśnie na tzw. obszarze zwartym**. Warto zwrócić przy tym uwagę, że nawet w przypadku lokalizowania zabudowy poza obszarem zwartym, Ustawa wymaga, aby w pierwszej kolejności zabudowie podlegały tereny do tego przygotowane pod względem wyposażenia w infrastrukturę. Dalsze brzmienie Art. 1 ust. 4 pkt 4 Ustawy jest następujące: „b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.

W związku z kryzysem mieszkaniowym, z jakim mamy do czynienia szczególnie w ostatnich latach, brakiem ok. 2 mln mieszkań w skali kraju oraz gwałtownym wzrostem cen mieszkań i popytem na nowe mieszkania znacznie przekraczającym podaż, niezbędne jest przeznaczanie w pierwszej kolejności przygotowanych infrastrukturalnie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności wydajne i zrównoważone budownictwo wielorodzinne, w miejscach, które z jednej strony mają doskonały dostęp do infrastruktury, a z drugiej dają szansę realizacji mieszkań maksymalnie dostępnych cenowo. Świetnie obsłużony pod każdym względem, a położony przy tym na obrzeżach miasta – tuż za granicą Szczecina, teren naszych nieruchomości całkowicie spełnia te warunki i powinien zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Obecnie nasze nieruchomości mają bardzo dobry dostęp do transportu publicznego autobusowego, zapewniającego zarówno połączenie z centrum Szczecina jak i z dalszymi obszarami gminy Dobra, w tym z samą miejscowością Dobra, w której znajduje się urząd gminy. Główny zespół przystanków zlokalizowany jest w pobliskiej ulicy Weleckiej przy skrzyżowaniu z ul. Spółdzielców – niespełna 300m dojazdu pieszego od granicy naszej nieruchomości (w jej części położonej po południowej stronie Obwodnicy Mierzyna), lokalny autobus jeździ również przez Osiedle Za Sterem i przy C.H. Ster (linia nr 98), bezpośrednio przy granicy naszej nieruchomości. W bardzo bliskim sąsiedztwie naszej nieruchomości w najbliższych latach powstanie pętla tramwajowa. Obecnie tramwaje od strony Szczecina kończą bieg na pętli Gumieńce przy ul. Kwiatowej, ok. 1 km na wschód od granicy naszej nieruchomości. Projektowany zespół przystanków tramwajowych w obrębie nowej pętli, u zbiegu ul. Ku Słońcu i Weleckiej na granicy pomiędzy Szczecinem i gminą Dobra, będzie oddalony o zaledwie 200m drogi dojazdu pieszego od granicy naszej działki nr 943/2 (po południowej stronie projektowanej Obwodnicy Mierzyna) i niespełna 500m od granicy naszej działki nr 942/1 (po północnej stronie Obwodnicy). Miasto Szczecin przygotowało dokumentację budowlaną dla przedłużenia linii tramwajowej i lokalizacji pętli oraz uzyskało decyzję środowiskową dla przedłużenia linii tramwajowej w ulicy Ku Słońcu od istniejącej pętli tramwajowej w Gumieńcach (w ul. Kwiatowej) na zachód do projektowanej nowej pętli tramwajowo – autobusowej przed Centrum Handlowym Ster. Prace budowlane zaczną się po uzyskaniu przez Miasto Szczecin dofinansowania ze środków unijnych w perspektywie budżetowej 2021 – 2027. Lokalizacja pętli tramwajowej przewidziana jest zarówno w obowiązującym planie miejscowym jak i w

niedawno zmienionym Studium Szczecina (z kwietnia 2022 roku). Wysokowydajny transport miejski – szynowy, musi mieć przy tym zapewnione odpowiednie uzasadnienie ekonomiczne odpowiednio dużymi potokami pasażerskimi już w miejscu początkowym, czyli na projektowanej pętli – zarówno ze względu na jego racjonalność jak i uzasadnienie poniesionych wydatków w związku z współfinansowaniem inwestycji ze środków unijnych. W otoczeniu projektowanej pętli, na terenie Szczecina znajdują się liczne osiedla wielorodzinne, niemniej jednak zagospodarowanie naszych nieruchomości – tuż przy granicy Szczecina i w bardzo bliskim sąsiedztwie projektowanej pętli, również powinno być mieszkaniowe wielorodzinne. Przeznaczenie naszej nieruchomości na zabudowę jednorodzinną oraz zakłady produkcyjne i magazyny jest całkowicie nieracjonalne, zważywszy na fakt, jak dobrze będzie ona obsłużona wysokowydajnym transportem publicznym w niedalekiej przyszłości i przez wzgląd na racjonalność jej wykorzystania. Niewprowadzenie w tym miejscu funkcji wielorodzinnej zaprzęca potencjał rozwojowy tej lokalizacji dla dostępnych cenowo mieszkań i jest sprzeczne z głównymi zasadami rozwojowymi wpisanymi w Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej brzmieniu obowiązującym od 2015 roku.



Ilustracja rozwiązań technicznych projektowanej pętli tramwajowo – autobusowej. W dolnej części ilustracji ulica Ku Słońcu (obecna DK 10), w górnej części widoczny nowy przebieg Drogi Krajowej nr 10 oraz istniejący parking przed C.H. Ster

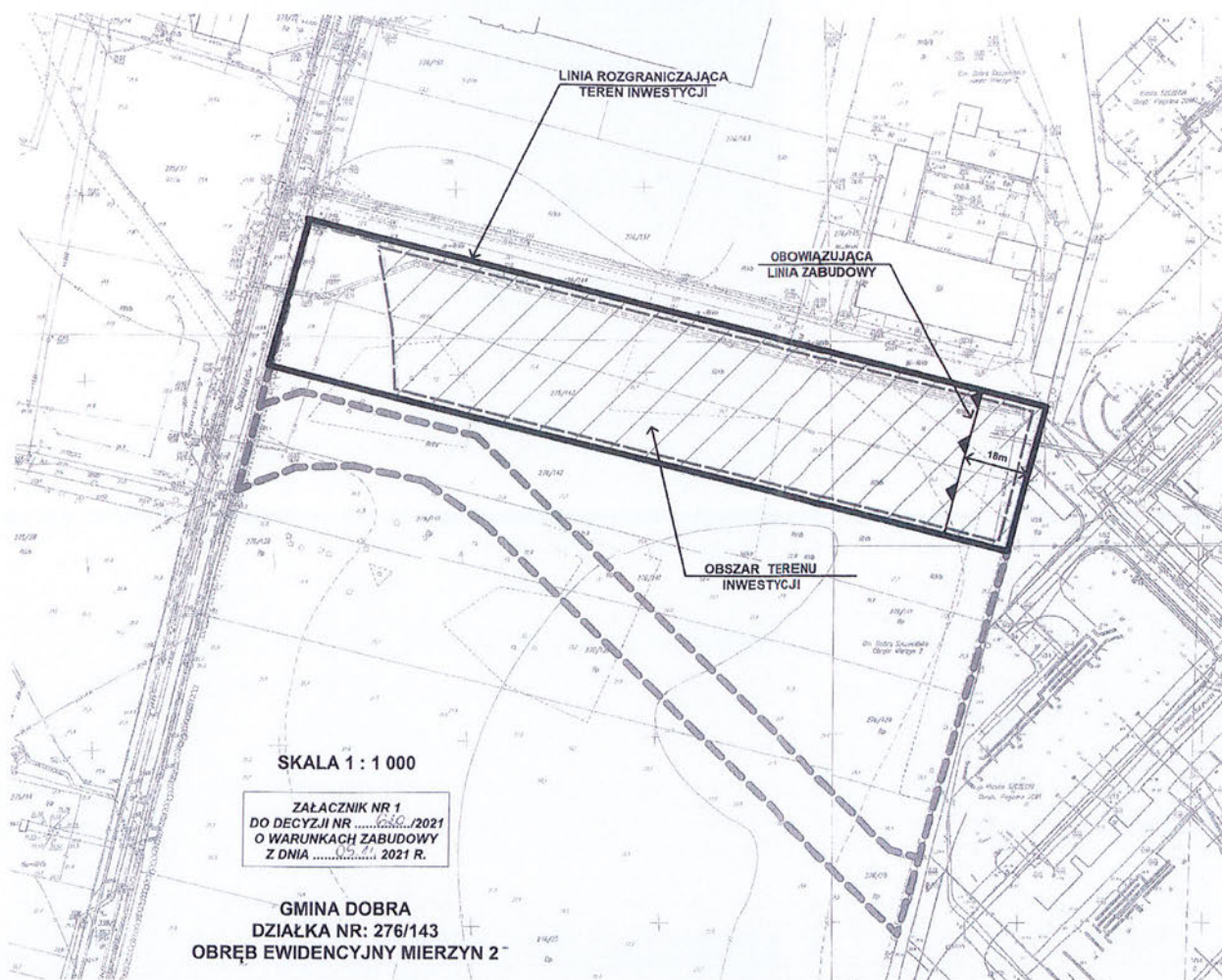
Nasze nieruchomości mają również pełen dostęp od infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, znajdującej się w sąsiednich ulicach – Spółdzielców, Weleckiej i gen. Maczka. Posiadają one rezerwy pozwalające na przyłączenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na naszych działkach, funkcja i intensywność zagospodarowania naszych terenów powinna być podyktowana dostępem do istniejącej infrastruktury, zgodnie z zasadą priorytetów dla lokalizowania nowej zabudowy, ustalonych w obowiązującej Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za przeznaczeniem naszych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przemawia również bardzo dobry dostęp do infrastruktury społecznej, publicznych terenów zieleni i podstawowych usług. W odległości dojścia pieszego zlokalizowane są dwie publiczne szkoły podstawowe: szkoła im. Przyjaciół Dzieci w Mierzynie przy ul. Kolorowej 27 – w odległości ok. 1.400m drogi dojścia oraz szkoła podstawowa nr 8 im. Młodych Europejczyków przy ul. Brodnickiej 10 w Szczecinie – w odległości dojścia ok. 1.100m. Również w odległości dojścia pieszego znajduje się aż 10 przedszkoli i żłobków: przy ul. Weleckiej 21a w Mierzynie, przy ul. Ślicznej 1, przy ul. Mileny 4, przy ul. Porannej 2 i Porannej 4, przy ul. gen. Kopańskiego 2 w nowej zabudowie Osiedla Za Sterem, przy ul. Zabużańskiej 44 w Szczecinie, przy ul. Źródlanej 37 i przy Kwiatowej

12. W zakresie krótkiego spaceru znajdują się również dwie przychodnie zdrowia podstawowej opieki medycznej – przy ul. gen. Maczka 18 i przy ul. Kazimierskiej 4. W odległości ok. 500m dojścia pieszego na wschód od naszej nieruchomości, za Osiedlem Za Sterem, znajduje się duży teren rekreacyjny urządzonego, miejskiego Parku Przygodna, a zaraz za nim park Adiny Blady-Szwajger wokół Jeziora Słonecznego. Poza obiektami handlowo-usługowymi oraz użytkowymi parterami sąsiednich osiedli mieszkaniowych, szeroką ofertę handlowo-usługowo-gastronomiczną w najbliższej okolicy zapewnia Centrum Handlowe Ster, w którym znajduje się 70 lokali, obejmujących sklepy spożywcze, gastronomię, usługi, księgarnie i kioski z prasą, sklepy odzieżowe i obuwnicze, miejsca zabaw dla dzieci, itd. Lokalna, podstawowa oferta usługowa, szczególnie skierowana do mieszkańców Mierzyna, będzie mogła zostać uzupełniona poprzez partery usługowe w nowych budynkach wielorodzinnych na naszych nieruchomościach – wzdłuż planowanego przedłużenia ulicy gen. Maczka i wzdłuż ul. Spółdzielców. Jednak ich wprowadzenie będzie możliwe tylko w przypadku przeznaczenia naszych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – z usługami w parterach, dzięki czemu dostęp do najbardziej podstawowych usług bardzo blisko domu zyskają mieszkańcy istniejącego osiedla przy ul. Spółdzielców u zbiegu z Welecką oraz istniejących i powstających budynków po zachodniej stronie ulicy Spółdzielców.

Jak już zostało nadmienione powyżej, właśnie taki obszar, jak ten, który obejmuje nasze nieruchomości, kwalifikuje się do zaliczenia go do tzw. obszaru zwarteo i to właśnie na takich terenach Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje lokalizować nową zabudowę na terenach rozwojowych w pierwszej kolejności.

Jednocześnie zwracamy uwagę na potrzebę uwzględnienia w Planie Ogólnym prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy Nr 620 / 2021 z dnia 5 listopada 2021 roku, wydanej przez Wójta Gminy Dobra na rzecz firmy Mayland Real Estate Sp. z o.o. dla inwestycji pod nazwą: „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (200 lokali mieszkalnych) z garażami podziemnymi (96 m.p.) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, położona na części działki nr 276/143, obręb Mierzyn 2, gmina Dobra”. Decyzja jest prawomocna i ostateczna, obejmuje północną część naszej nieruchomości w Mierzynie przy ul. Spółdzielców, nieobjętą obowiązującym planem miejscowym. Pozwala ona, zgodnie ze złożonym wnioskiem, na wystąpienie o pozwolenie na budowę czterech 5-kondygnacyjnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, z ostatnią kondygnacją wycofaną od elewacji i ukrytą pod skośnym dachem. Tym samym wnosimy o ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z wydaną decyzją – tj. mieszkaniowego wielorodzinnego (SW) o parametrach pozwalających na realizację budynków zgodnych z decyzją WZ, w szczególności o wysokości 5, a nawet max. 6 kondygnacji (do 18m wysokości). Kopię decyzji WZ załączamy do niniejszego wniosku. Brak uwzględnienia decyzji w Planie Ogólnym docelowo narażałby Gminę Dobra na roszczenia odszkodowawcze z naszej strony, zważywszy na brak możliwości uchwalenia planu miejscowego uwzględniającego prawomocną decyzję WZ w przypadku uchwalenia Planu Ogólnego, który nie uwzględniałby prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy.



Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 620/2021 z dnia 5 listopada 2021, dla działki nr 276/143 obręb Mierzyn 2

Od północy nasza nieruchomość graniczy z terenem niedużych zakładów produkcyjnych, hurtowni i magazynów. Najbliżej położony jest serwis samochodów osobowych i ciężarowych oraz zakład blacharski CEMOT. Dalej ulokowany jest producent konstrukcji stalowych MABO (wraz z częścią biurową od strony naszej nieruchomości), producent narzędzi precyzyjnych JATO, Drukarnia Profi-Druk, producent i dystrybutor materiałów budowlanych CEMABUD, producent mebli CM CIARKA. Ze względu na profil obecnie prowadzonej działalności i ekstensywne wykorzystanie tych terenów nie jest to sąsiedztwo szczególnie uciążliwe dla mieszkaniowego otoczenia, jakkolwiek generuje ograniczony hałas w związku z prowadzoną działalnością oraz wzmożony ruch ciężarowy na ulicy Spółdzielców (zmodernizowanej jakiś czas temu przy udziale funduszy unijnych). Rozumiemy potrzebę zachowania obecnej funkcji tego obszaru, zapewniającej miejsca pracy, rozwój działalności gospodarczej i dochody z podatków do budżetu Gminy, jednak zważywszy na już istniejące bliskie sąsiedztwo mieszkaniowe (po obu stronach ulicy Spółdzielców i od strony zachodniej – przylegające do terenów produkcyjno-warsztatowych zabudowania Osiedla Za Sterem) tereny przeznaczone pod funkcje produkcyjne i magazynowe nie powinny się w tym rejonie powiększać. Poza tym lokowanie w tym miejscu kolejnych zakładów produkcyjnych, warsztatów czy magazynów nie pozwoli na wykorzystanie potencjału lokalizacji o doskonałym dostępie do transportu publicznego, usług społecznych i komercyjnych, urządzonych terenów zieleni itp., który powinien służyć lokalizacji na naszych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wcześniejszymi postulatami oraz zgodnie z wydaną decyzją WZ dla części naszego terenu. W związku z tym cała nasza nieruchomość w Mierzynie powinna być w Planie Ogólnym przeznaczona pod budownictwo wielorodzinne z towarzyszącymi usługami.



Zabudowa produkcyjna i magazynowa zlokalizowana przy północnym odcinku ul. Spółdzielców, w pobliżu naszej nieruchomości



Zabudowa produkcyjna i magazynowa zlokalizowana przy północnym odcinku ul. Spółdzielców, w pobliżu naszej nieruchomości



Biurowa część zakładu produkcji konstrukcji stalowych MABO, w bliskim sąsiedztwie naszej działki nr 276/143, na której wydane są prawomocne warunki zabudowy dla realizacji zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych



Nieszczerólnie korzystne sąsiedztwo istniejącego zakładu obsługi pojazdów CEMOT (blacharstwo, serwis samochodowy) dla zabudowy mieszkaniowej osiedla Za Sterem

W bezpośrednim i nieco dalszym sąsiedztwie naszych nieruchomości znajduje się wiele osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Częściowo powstały one jeszcze przed 1989 rokiem, ale największy przyrost nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej notowany jest w ostatnim dziesięcioleciu. Atrakcyjna lokalizacja – w pobliżu linii tramwajowej, usług i wszelkiej niezbędnej infrastruktury, blisko do centrum Szczecina, ale jednocześnie na obrzeżach miasta – blisko parków, terenów leśnych i natury, o znacznie większej dostępności cenowej niż w centralnych dzielnicach Szczecina, powoduje, że trend budowania osiedli mieszkaniowych w tej okolicy jest trwały. Aby wykorzystać potencjał rozwojowy miejsca i osiągnąć ład przestrzenny na obszarze, nasze nieruchomości w Mierzynie powinny być zabudowane w sposób kontynuujący funkcję, charakter i skalę okolicznych osiedli. Większość nowych założeń urbanistycznych tworzy kwartałową lub punktową zabudowę o skali 5 – 6 kondygnacji (często jedna lub dwie ostatnie kondygnacje są wycofane od elewacji frontowej lub ukryte w skośnym dachu) – począwszy od nieco starszych i całkiem nowych osiedli wzdłuż ul. Ku Słońcu (droga krajowa nr 10), od okolic pętli tramwajowej w Gumieńcach, rejonu ulicy Kazimierskiej i Kwiatowej, Hrubieszowskiej, poprzez osiedle wzdłuż ulicy Polskich Marynarzy po wschodniej stronie Centrum Handlowego Ster i duże założenie urbanistyczne Osiedla Za Sterem, bezpośrednio przylegającego do naszych nieruchomości, po położone już na terenie Mierzyna osiedle u zbiegu ulicy Spółdzielców i Weleckiej. Nad okolicą góruje nawet charakterystyczny 11-piętrowy blok z wielkiej płyty przy ul. Hrubieszowskiej 53, położony tuż przy granicy Szczecina z sąsiednim Mierzynem w gminie Dobra. Nie jest on oczywiście punktem odniesienia dla żadnej nowej zabudowy w tym obszarze, ale wskazuje jednoznacznie na politykę przestrzenną jeszcze sprzed 1989 roku, która już w tamtym okresie traktowała zachodnie obrzeża Szczecina w sąsiedztwie drogi krajowej nr 10 i linii tramwajowej jako teren intensywnego rozwoju osiedli wielorodzinnych, a nie tereny zabudowy ekstensywnej czy techniczno-magazynowej.

Szczególnie dobrym benchmarkiem dla zabudowy naszych nieruchomości jest najbliższe im, sąsiednie Osiedle Za Sterem. Zabudowa jest na nim ukształtowana w sposób spójny urbanistycznie, kameralny, z dużą ilością zieleni, podstawowymi usługami społecznymi, placami zabaw, boiskami itp., zlokalizowanymi we wnętrzach urbanistycznych. Jednocześnie cały teren osiedla jest nieogrodzony i dostępny dla wszystkich okolicznych mieszkańców i odwiedzających. Komunikacja kołowa ma głównie charakter obwodowy, a większość parkowania umieszczona jest w garażach podziemnych i w lokalnych uliczkach, dzięki czemu wnętrze terenu jest dominująco piesze, przyjazne, zielone i bezpieczne dla wszystkich użytkowników. Na przykładzie Osiedla Za Sterem dobrze widać również, że możliwe jest harmonijne połączenie kwartałów zabudowy wielorodzinnej z zabudową jednorodziną – w tym wypadku sąsiednimi bliźniakami po drugiej stronie ulicy Polskich Marynarzy. Wraz z wysoką jakością architektury i przestrzeni między budynkami, wykończonych jednak przy użyciu oszczędnych materiałów, osiedle zapewnia przystępną cenowo, a przy tym bardzo wygodną i atrakcyjną przestrzeń do życia. Ten sposób zagospodarowania powinien być kontynuowany na

naszych nieruchomościach w Mierzynie. Nie powinny one w żadnym razie podlegać zabudowie produkcyjno-magazynowej na styku z sąsiednim Osiedlem Za Sterem.

Również na terenie samego Mierzyna nasze nieruchomości sąsiadują z osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym – położonym pomiędzy ulicą Spółdzielców a Welecką, tworzoną przez podłużne budynki o wysokości 4 do 5 kondygnacji, z dodatkową szóstą, doświetlaną już jedynie przez okna połaciowe i lukarny w skośnym dachu. Dodatkowo, starsze, kameralne budynki wielorodzinne wolnostojące ustawione są skośnie wzdłuż ulicy Weleckiej. Również po drugiej – zachodniej stronie ulicy Spółdzielców zaczęła się pojawiać zabudowa wielorodzinna. Na ukończeniu jest budowa dwóch 4-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych przy ul. Spółdzielców 8 AE do AG, realizowana przez Sanix Development, dokładnie vis a vis naszej nieruchomości (działki nr 942/3 i działek sąsiednich). Płaskie dachy nowych budynków nieco odstają od charakteru sąsiedniej zabudowy – zapewne lepiej byłoby z punktu widzenia ładu przestrzennego, gdyby podobnie jak budynki wielorodzinne po drugiej stronie ul. Spółdzielców, miały jeszcze dodatkową, piątą kondygnację ukrytą w skośnym dachu.



Osiedle wielorodzinne przy pętli tramwajowej Gumieńce, w rejonie ul. Kwiatowej w Szczecinie – ok. 800m na wschód od naszej nieruchomości w Mierzynie



Nowe osiedle w rejonie ulicy Kazimierskiej – pomiędzy Kwiatową, Sandomierską i ul. Ku Słońcu – ok. 600m na wschód od naszej nieruchomości



Kameralne, punktowe budynki wielorodzinne po północnej stronie ulicy Ku Słońcu – ok. 600m na wschód od naszej nieruchomości



Osiedle mieszkaniowe przy ul. Hrubowieszowskiej – ok. 400m na wschód od naszej nieruchomości



Charakterystyczny wysokościowiec (11-piętrowy) osiedla wielokopłytowego sprzed 1989 roku, na granicy Szczecina i Mierzyna (ok. 300m w linii prostej od naszej nieruchomości)



Osiedle wielorodzinne przy ul. Polekich Marynarzy, po wschodniej stronie Centrum Handlowego Ster. Budynek ustawione szczytowo, krótkimi elewacjami do ulicy tworzą wrażenie kameralności (ok 500m od granicy naszej nieruchomości)



Kameralna, pełna zieleni zabudowa zespołu urbanistycznego Osiedla Za Sterem bezpośrednio przylegającego do granicy naszej nieruchomości, będącej jednocześnie granicą pomiędzy Szczecinem i podszczecińską Gminą Dobra.



Budynki nad kanałem i ciągiem zieleni na Osiedlu Za Sterem



Boisko pośród zabudowy Osiedla za Sterem przylegającego do naszej nieruchomości



Harmonijne połączenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej bliźniaczej o obu stronach ulicy Polskich Marynarzy na Osiedlu Za Sterem



Ogólnodostępny plac zabaw w zabudowie Osiedla za Sterem przylegającego do naszej nieruchomości



Budynki osiedla wielorodzinnego przy ul. Spółdzielców w Mierzynie, sąsiadujące bezpośrednio z naszą nieruchomością

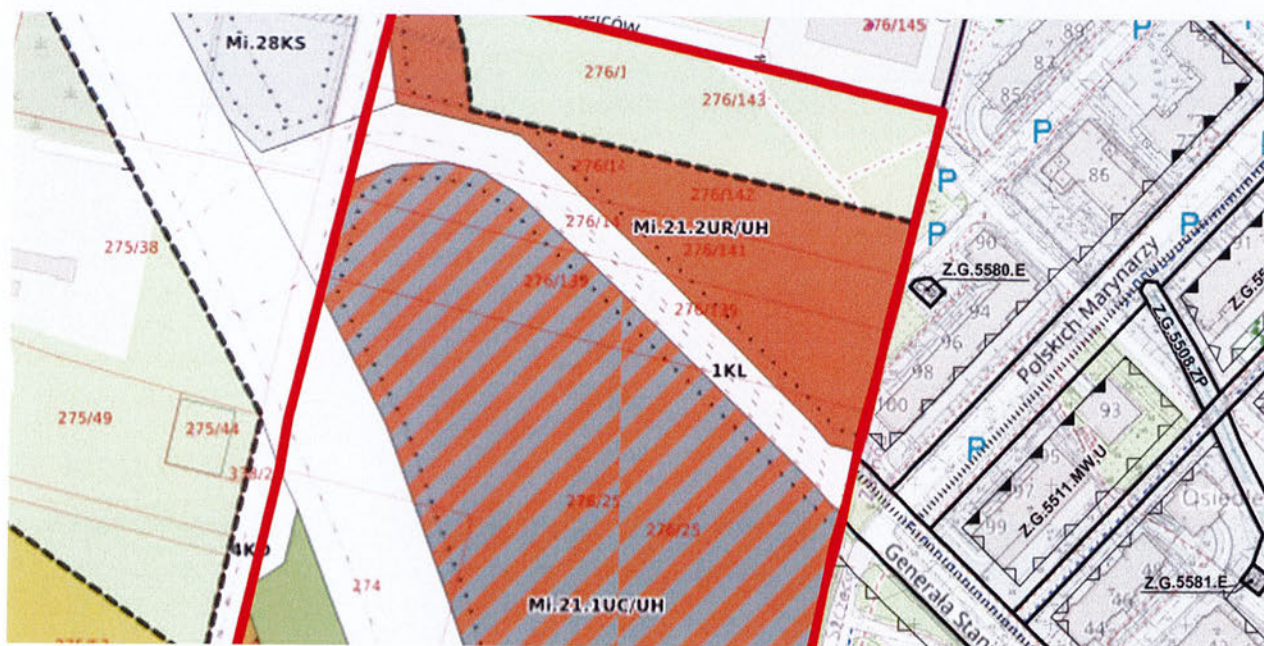


Budynki wielorodzinne u zbiegu ul. Spółdzielców i Weleckiej



Nowe budynki wielorodzinne powstające po zachodniej stronie ulicy Spółdzielców w Mierzynie (budynki Spółdzielców 8 AE do AG na dz. nr 275/58) – budowane przez Sanix Development, dokładnie vis a vis naszej nieruchomości (działki nr 942/3 i działek sąsiednich)

Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na naszych działkach nr 276/143 i 942/1 jest również warunkiem niezbędnym i jedyną realną szansą dla zrealizowania ważnego lokalnego powiązania drogowego – nie tylko dla nowej inwestycji, ale przede wszystkim dla obecnych mieszkańców okolicznych osiedli i zespołów zabudowy zarówno na terenie Szczecina jak i w Mierzynie, a mianowicie przewidzianej w obowiązującym planie miejscowym ulicy 1KL. Połączy ona ciąg uliczny gen. Maczka po stronie Szczecina z ulicą Spółdzielców w Mierzynie, a dzięki temu zapewni lokalne powiązanie drogowe będące alternatywą dla objeżdżania okolicy drogą krajową nr 10, przez ulicę Spółdzielców (na której jest dość duży ruch pojazdów ciężarowych obsługujących zabudowę produkcyjno-magazynową zlokalizowaną w części północnej), a także wygodne dojście piesze dla mieszkańców Mierzyna do Centrum Handlowego Ster, które dziś odbywa się po piaszczystym przedეpcie prowadzącym przez nieużytkowane tereny prywatne, obecnie jeszcze niezagospodarowane. Droga 1KL niezbędna będzie dla obsługi nowej zabudowy wielorodzinnej na naszej nieruchomości, więc zostałaby zrealizowana na koszt inwestora – bez zaangażowania środków przez Gminę Dobra, ale tylko w przypadku przeznaczenia terenu pod zespół budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Istniejąca Zabudowa produkcyjno-magazynowa nie potrzebuje do obsługi nowej drogi – wystarczy jej istniejący dostęp do ulicy Spółdzielców, a zabudowa handlowa, która w przyszłości powstanie na sąsiedniej działce nr 942/2, będzie się mogła w wystarczającym stopniu obsługiwać od istniejącej ulicy Ku Słońcu przy wschodniej granicy działki. Tym samym zapisana w planie miejscowym ulica 1KL nie będzie miała zapewne szansy powstania, jeżeli zapisy Planu Ogólnego nie będą pozwalać na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na naszej nieruchomości.



Droga 1KL – przewidziane w obowiązującym planie miejscowym lokalne połączenie komunikacyjne pomiędzy ul. Spółdzielców w Mierzynie a ulicą gen. Stanisława Maczka w Szczecinie, możliwe do realizacji przez właścicieli sąsiednich nieruchomości pod warunkiem umożliwienia ich racjonalnej zabudowy

Potrzeba zapewnienia dostępnej cenowo oferty mieszkaniowej w Mierzynie – na obrzeżach Szczecina, w miejscu o doskonałej obsłudze istniejącą i przewidzianą do realizacji w najbliższych latach infrastrukturą transportową, a także techniczną, społeczną, błękitno-zieloną, z pełnym dostępem do szerokiego wachlarza usług, w modelowym, zrównoważonym 15-minutowym sąsiedztwie, na obszarze spełniającym wszystkie wymogi tzw. obszaru zwartego, w związku również z potrzebą kontynuacji skali, funkcji i charakteru sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej, w celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego, w zgodzie z wytycznymi ustawowymi i biorąc przy tym pod uwagę potrzebę uwzględnienia prawomocnej decyzji o warunkach

zabudowy, powoduje, że ze wszech miar uzasadnione i wskazane jest przeznaczenie naszych nieruchomości w Mierzynie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wniosek nr 2

Wnosimy o ustalenie w Planie Ogólnym przeznaczenia działek nr 942/3 i 943/2 oraz 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177: SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – analogicznie jak w wniosku nr 1 – jako kontynuacji sąsiednich osiedli wielorodzinnych, w miejscu o doskonałym dostępie do infrastruktury, położonym w tzw. obszarze zwartym, przy czym nowa zabudowa wielorodzinną chroniona będzie przed uciążliwościami hałasowymi projektowanej Obwodnicy Mierzyna (nowy przebieg drogi krajowej nr 10) poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych w liniach rozgraniczających Obwodnicy (np. ekranów dźwiękochłonnych) analogicznie, jak już istniejąca zabudowa wielorodzinną zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej Obwodnicy na osiedlu przy ul. Spółdzielców. Wnosimy w związku z tym o przeznaczenie naszych ww. działek położonych w Mierzynie w całości pod rozwój zabudowy, a przy tym o nie przeznaczanie jej pod inne funkcje, w szczególności zabudowę jednorodziną lub usługową.

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Tak jak szczegółowo przedstawiliśmy w wniosku nr 1, nasze nieruchomości w Mierzynie mają doskonały dostęp do infrastruktury – transportowej (drogowej jak też do wysokowydajnego, szynowego transportu publicznego w niedalekiej przyszłości), technicznej, społecznej, błękitno-zielonej oraz szerokiego wachlarza usług, dzięki czemu są atrakcyjnym miejscem dla uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z wprowadzeniem dodatkowych usług dla mieszkańców w parterach nowych budynków mieszkaniowych, współtworząc przyjazne, 15-minutowe sąsiedztwo, w którym mieszkańcy mogą zaspokoić większość swoich codziennych potrzeb w obrębie krótkiego spaceru. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i w myśl zasady Transit Oriented Development (rozwoju opartego na dostępie do wydajnego transportu publicznego), tereny uzupełnień zabudowy w tym rejonie powinny zostać przeznaczone pod inwestycje o intensywności prawidłowo wykorzystującej potencjał rozwojowy miejsca. Obsługa tramwajem, który w najbliższych latach zostanie przedłużony od pętli w Gumieńcach do granicy Szczecina z Gminą Dobra, zważywszy na wysokie koszty budowy i późniejszej eksploatacji, powinna być zapewniona zabudowie o stosunkowo wysokiej intensywności, która zagwarantuje odpowiednio duże potoki pasażerskie, uzasadniające funkcjonowanie tramwaju, już od pierwszego zespołu przystanków na trasie tramwajowej. Tym samym przeznaczanie naszej nieruchomości, położonej tuż obok projektowanych przystankach tramwajowych, istniejących zespołów przystanków autobusowych, w zasięgu pełnej infrastruktury (co szczegółowo zostało opisane w wniosku nr 1), pod zabudowę jednorodziną jest całkowicie nieuzasadnione, przeczy zasadom zrównoważonego rozwoju i nie pozwoli na osiągnięcie ładu przestrzennego, zgodnie z jego rozumieniem ustawowym, w myśl którego w zagospodarowaniu przestrzennym musi być uwzględniony szereg powiązanych ze sobą uwarunkowań i wymagań, w tym społeczno-gospodarczych. Tym samym przeznaczenie terenu znacznie poniżej jego potencjału rozwojowego – pod zabudowę jednorodziną, uznać można za sprzeczne z głównymi założeniami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie naszej nieruchomości położonej po południowo-zachodniej stronie projektowanej Obwodnicy Mierzyna pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, kontynuującą funkcję, charakter i gabaryty istniejących zespołów zabudowy w najbliższym otoczeniu, podobnie jak w przypadku nieruchomości położonej po północnej stronie projektowanej trasy DK 10, opisanej szczegółowo w wniosku nr 1.

Ponadto, biorąc pod uwagę istniejące sąsiedztwo naszej nieruchomości oraz planowaną realizację Obwodnicy Mierzyna w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, gdyby nasz teren został przeznaczony w Planie Ogólnym pod zabudowę jednorodziną, wprowadzona przy projektowanej trasie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie mogła mieć zapewnionej właściwej, zgodnej z przepisami ochrony przed hałasem drogowym. Trasa powstanie w sąsiedztwie istniejących osiedli wielorodzinnych – przy ul. Spółdzielców oraz Osiedla Za Sterem i jedynie trzech, odsuniętych od projektowanej trasy budynków jednorodzinnych. Zastosowane w liniach rozgraniczających projektowanej Obwodnicy rozwiązania zapewniające ochronę sąsiedniej zabudowy przed hałasem dostosowane będą do stanu istniejącego. Tym

samym wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej bliżej projektowanej trasy DK 10 niż istniejące obecnie trzy budynki (przy ul. Spółdzielców 22, 22A i 26) nie będzie możliwe, ponieważ dopuszczalne poziomy hałasu dla zabudowy jednorodzinnej na naszej nieruchomości będą najpewniej przekroczone. Tym samym zabudowa naszej nieruchomości budynkami jednorodzinnymi, nie byłaby w ogóle możliwa w związku z niespełnieniem wymogów ochrony nowej zabudowy przed hałasem komunikacyjnym sąsiedniej trasy. W takim przypadku przeznaczenie części naszych działek znajdujących się po południowo-zachodniej stronie projektowanej Obwodnicy pozostałoby zapisem martwym, niemożliwym do zrealizowania i de facto nasz teren pozostanie niebudowlany. W związku z powyższym funkcja zabudowy naszych nieruchomości powinna być ustalona w Planie Ogólnym taka, która będzie mogła zostać zabezpieczona przed hałasem drogowym w sposób skuteczny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymogi ochrony przed hałasem są znacznie mniej restrykcyjne. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wymaga, aby na terenach zabudowy jednorodzinnej poziom hałasu w porze dziennej nie przekraczał 61 dB (Jest on taki sam jak dopuszczalny poziom hałasu dla szkół, domów opieki społecznej i szpitali), podczas gdy dla zabudowy wielorodzinnej granica dopuszczalnego poziomu hałasu wynosi 65 dB. Jest to różnica znacząca, ponieważ skala pomiarów hałasu jest skalą logarytmiczną, poziom hałasu dopuszczalny dla terenów zabudowy wielorodzinnej jest w związku z tym ponad dwukrotnie większy niż poziom dopuszczalny dla zabudowy jednorodzinnej.

Ponadto możliwe do zastosowania w zabudowie wielorodzinnej rozwiązania techniczne (takie jak przegrody o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wentylacja mechaniczna itp.) oraz możliwości odpowiedniego ukształtowania rozkładu pomieszczeń w budynku (pomieszczenia nie chronione przed hałasem od strony trasy), układu urbanistycznego budynków (odsunięcie fragmentów budynków wrażliwych na hałas od trasy) i zagospodarowania terenu (ulożenie od strony trasy parkingów i funkcji technicznych, ukształtowanie zazielenionego wału ziemnego), trudne lub w ogóle nie możliwe do zastosowania w przypadku punktowej zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi jej zawsze ogrodami przydomowymi, powoduje, że w przypadku zlokalizowania na naszej nieruchomości zabudowy wielorodzinnej z usługami możliwa będzie jej skuteczna ochrona przed hałasem, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie ochrony przed hałasem. Ze względu na specyfikę zabudowy jednorodzinnej nie jest możliwa jej skuteczna ochrona przed hałasem przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych, takich jak można stosować w zabudowie wielorodzinnej (ze względu na koszty, indywidualny sposób użytkowania budynków i korzystanie z przydomowych ogródków przez wszystkich mieszkańców). W zabudowie wielorodzinnej w takich przypadkach stosuje się od strony źródła hałasu różnego rodzaju rozwiązania techniczne: przegrody zewnętrzne (ściany, stolarkę okienną i drzwiową) o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wentylację wymuszoną (mechaniczną) pozwalającą na rzadsze otwieranie okien, lokalizowanie od strony uciążliwej drogi przede wszystkim pomieszczeń pomocniczych – tj. kuchni, schowków, garderób, łazienek, komórek lokatorskich, klatek schodowych itp., stosowanie podwójnej ściany – zdystansowanego dodatkowego przeszklenia na elewacji, wprowadzanie zabudowanych logii i ogrodów zimowych zamiast balkonów od strony źródła hałasu, przeznaczenie kondygnacji parteru na garaże lub lokale użytkowe, rowerownie, wózkarnie itp. Ponadto układ przestrzenny zabudowy wielorodzinnej może być tak ukształtowany, aby zabudowa zlokalizowana w pierwszej linii – od strony uciążliwej drogi (np. budynek parawanowy) zabezpieczała pozostałą część terenu przed rozprzestrzenianiem się w głąb terenu ponadnormatywnego hałasu – co w przypadku niskiej i rozproszonej zabudowy jednorodzinnej nie jest możliwe.

Przyjęcie takich rozwiązań, technicznie możliwych jedynie w zabudowie wielorodzinnej (w przeciwieństwie do zabudowy jednorodzinnej), będzie zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 tj. z dnia 2022.06.09) w zakresie ochrony przed hałasem. §11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia wskazuje, że: „*Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości (...).* 2. *Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności: 2) hałas i drgania (wibracje)*”. W Dziale IX Rozporządzenia – Ochrona przed hałasem i

drzganiami, zawarte są m.in. następujące przepisy: „Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Pomieszczenia w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy chronić przed hałasem: zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku. (...) Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drzganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drzganiami oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Poziomy hałas oraz drzganiami przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków, dla których jest konieczne spełnienie szczególnych wymagań ochrony przed hałasem, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach, wyznaczonych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi metody pomiaru poziomu dźwięku A w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach. W budynkach, o których mowa w ust. 1, przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach”. W związku z powyższym przeznaczenie naszej nieruchomości powinno zostać w projekcie Planie Ogólnym ustalone na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej (przy ul. Spółdzielców 20, 21, 9, 18 i 19 oraz 10 do 17) nie byłoby zasadne wprowadzanie na naszym terenie zabudowy usługowej (handlowej, biurowej, a już tym bardziej składowej czy magazynowej) która mogłaby być uciążliwa dla istniejącego sąsiedztwa, ze względu na organizację dojazdów, dostaw i zaplecza technicznego od strony sąsiednich budynków mieszkaniowych. Nieregularny, trójkątny kształt i stosunkowo jednak nieduża wielkość terenu naszych działek, który pozostanie do zabudowy po odcięciu z niego pasa drogowego projektowanej Obwodnicy, znacznie utrudniałby lub całkowicie uniemożliwił takie zagospodarowanie działek pod funkcję usługową, które nie generowałoby uciążliwości dla istniejącego mieszkaniowego sąsiedztwa. W związku z powyższym przeznaczenie naszych nieruchomości (powinno być w Planie Ogólnym ustalone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczonymi usługami w parterach, która będzie mogła zostać ukształtowana w sposób zabezpieczający nowy zespół zabudowy przed uciążliwościami hałasowymi projektowanej drogi krajowej, dla której zabezpieczenia akustyczne zastosowane w liniach rozgraniczających projektowanej Obwodnicy będą wystarczające, a jednocześnie będzie harmonijną kontynuacją istniejącej zabudowy sąsiedniej.

Również pas zieleni (ZP) pomiędzy częścią naszej nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę a projektowaną Obwodnicą Mierzyna, wyznaczony w obowiązującym, ale nieaktualnym już planie miejscowym z 2002 roku, nie zapewniłby zabudowie jednorodzinnej żadnej skutecznej ochrony akustycznej przed ponadnormatywnym hałasem drogowym. Po pierwsze możliwości kształtowania zieleni w sposób faktycznie obniżający poziom hałasu są bardzo ograniczone, szczególnie w okresie zimowym i na terenie o stosunkowo niedużej szerokości, a po drugie teren ZP nie tylko nie chroniłby realnie sąsiedniej zabudowy przed hałasem, ale sam – zgodnie z obowiązującymi przepisami – takiej ochrony by wymagał. Jest on bowiem kwalifikowany, zgodnie z Rozporządzeniem o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako teren rekreacyjny i wymaga ochrony przed hałasem drogowym na tym samym poziomie co zabudowa wielorodzinna (tj. poziom hałasu

nie może na nim przekroczyć wartości 65 dB w porze dziennej). Jedyną jego funkcją byłoby w tej sytuacji odsunięcie projektowanej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej od granic trasy komunikacyjnej, ale jest to ograniczeniem nadmiarowym i niepotrzebnym. Sposób usytuowania i zabezpieczenia przed hałasem nowej zabudowy na terenie naszej nieruchomości powinien bowiem wynikać ostatecznie z faktycznych przewidywanych poziomów hałasu jaki będzie generowany przez ruch kołowy na trasie, zgodnie z opracowaniami akustycznymi przygotowanymi przez GDDKiA w ramach dokumentacji projektowej DK 10, a nie z uznaniowego odsunięcia zabudowy od trasy poprzez wprowadzenie pasa zieleni o dość przypadkowej szerokości. Zapewnienie właściwej, zgodnej z przepisami ochrony akustycznej zabudowy projektowanej na naszej nieruchomości będzie możliwe w przypadku przeznaczenia terenu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami, może zaś być całkowicie niemożliwe w przypadku przeznaczenia go pod zabudowę jednorodziną.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że funkcja wielorodzinną naszej nieruchomości kontynuować będzie funkcję sąsiednich zespołów zabudowy – nie tylko istniejących (osiedle Za Sterem, osiedla po wschodniej stronie ul. Spółdzielców, osiedla wzdłuż ul. Ku Słońcu), ale również obecnie powstających. Po zachodniej stronie ul. Spółdzielców, dokładnie naprzeciwko naszej nieruchomości powstają obecnie dwa budynki wielorodzinne (przy ul. Spółdzielców 8 AE do AG). Lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na naszej nieruchomości jest tym bardziej uzasadniona, że znajduje się ona po wschodniej stronie ulicy Spółdzielców – w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego osiedla wielorodzinnego, bliżej projektowanego przedłużenia linii tramwajowej w ulicy Ku Słońcu. Nowa zabudowa wielorodzinną w Gminie Dobra powinna ograniczać się do najbliższego sąsiedztwa Szczecina i rejonu najlepszej dostępności do wysokowydajnego transportu publicznego – należy unikać jej wnikania dalej na zachód, w tereny o niższej intensywności zabudowy, przeważająco jednorodzinne. W przypadku otoczenia naszej nieruchomości z trzech stron zabudową wielorodzinną – po zachodniej stronie ulicy Spółdzielców, od południa i od wschodu (istniejące Osiedla Za Sterem), przeznaczenie jej pod zabudowę jednorodziną jest całkowicie nieuzasadnione.

Wniosek nr 3

Dzięki uwzględnieniu wniosku nr 2, wnosimy tym samym (poprzez przeznaczenie w Planie Ogólnym całej naszej nieruchomości pod zabudowę) o umożliwienie w przyszłości likwidacji w planie miejscowym terenu zieleni ZI/ZP wyznaczonego na rysunku obowiązującego planu na części działek nr 942/3 i 943/2 oraz na działkach sąsiednich, zważywszy na fakt, że obowiązujący plan miejscowy z 2002 roku jest już nieaktualny, a wyznaczony w nim teren zieleni ZI/ZP koliduje z liniami rozgraniczającymi nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 ustalonymi w decyzji środowiskowej dla Obwodnicy Mierzyna z 2014 roku (zgodnie z którą w tym roku zostanie wydana decyzja ZRID pozwalająca na budowę trasy).

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

W styczniu 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy GDDKiA a miastem Szczecin w sprawie wspólnego przygotowania i realizacji obwodnicy Mierzyna o długości ok. 4,8km w ciągu drogi krajowej nr 10. Obwodnica na tym odcinku mniej więcej w połowie przebiegać będzie na terenie miasta Szczecin, w pozostałej połowie zaś na terenie gminy Dobra, w tym przez nasze nieruchomości w Mierzynie. Dokumentacja projektowa trasy przygotowywana przez Biuro Projektów Komunikacyjnych w Poznaniu jest na ukończeniu (przed lipcem 2024 będzie złożony wniosek o decyzję ZRID). Dzięki realizacji nowej drogi uwolniona zostanie z ruchu tranzytowego, prowadzonego między Szczecinem a przejściem granicznym na granicy polsko-niemieckiej, wąska i niedostosowana do tak dużego obciążenia ruchem ulica Welecka, przebiegająca przez centrum Mierzyna. Pierwszym etapem inwestycji GDDKiA są oczywiście prace przygotowawcze. Inwestycja posiada już wydaną w 2014 roku decyzję środowiskową, obecnie na ukończeniu jest przygotowanie projektu budowlanego, a następnie konieczne będzie uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Szybkie działania są niezbędne, aby zachować ważność decyzji środowiskowej dla trasy, która upływa w lipcu 2024 roku.



Przebieg fragmentu projektowanej drogi krajowej nr 10, który będzie realizowany w najbliższych latach przez GDDKiA na podstawie decyzji ZRID, która musi być wydana w 2024 roku, w związku z upływem po 10 latach terminu ważności wydanej w 2014 roku decyzji środowiskowej.

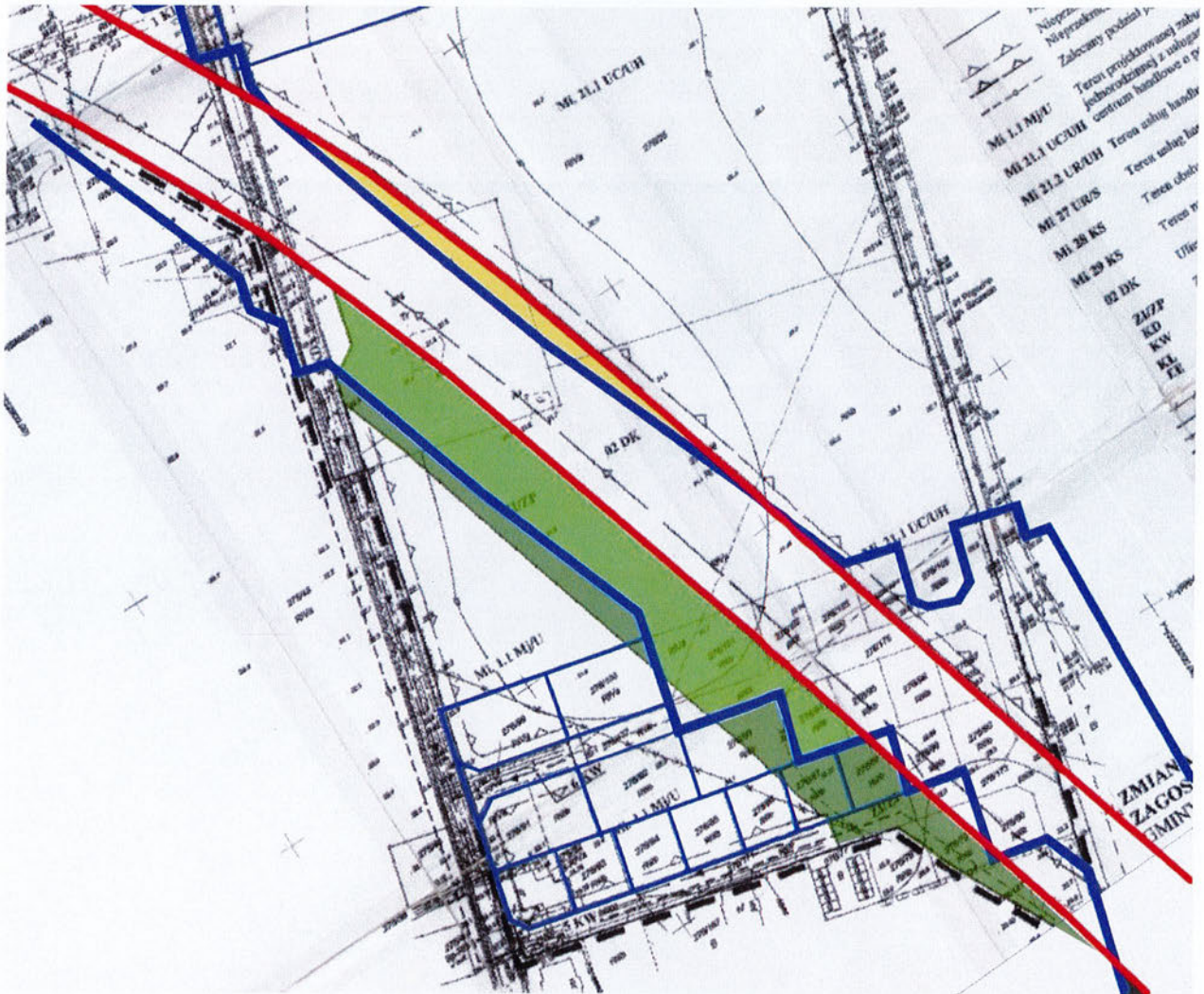
Przebieg projektowanej drogi krajowej nr 10 – na tym odcinku stanowiący Obwodnicę Mierzyna – został zarezerwowany w Studium Gminy Dobra uchwalonym 30 grudnia 2002 roku, a także wrysowany w obowiązującym planie miejscowym z dnia 5 grudnia 2002 roku. Plan miejscowy został jednak uchwalony na długo przed opracowaniem i zatwierdzeniem decyzji środowiskowej dla planowanej drogi krajowej nr 10, która nie respektuje ustaleń obowiązującego planu miejscowego i wyznacza nieco inny przebieg linii rozgraniczających planowanej drogi niż wcześniej ustalony w planie miejscowym.



Projektowany przebieg fragmentu projektowanej drogi krajowej nr 10 w rejonie przedmiotowych nieruchomości, przyjęty w wydanej w 2014 roku decyzji środowiskowej (wybrany Wariant A – „Żółty”)

Projektowana droga krajowa nr 10 na tym odcinku będzie realizowana na podstawie decyzji ZRID, która zgodnie z tzw. Specustawą drogową (tj. ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) pozwala na realizację drogi niezależnie od ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Wydanie decyzji ZRID dla drogi nie oznacza automatycznej

konieczności dostosowania ustaleń planu miejscowego do decyzji. Niemniej jednak w tym konkretnym przypadku pozostawienie w obiegu prawnym planu miejscowego z liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 10 wyznaczonymi odmiennie od decyzji środowiskowej oraz przyszłej decyzji ZRID, doprowadzi do powstania nielogicznych, nieuzasadnionych ustaleń planistycznych, naruszenia zasad kształtowania ładu przestrzennego na obszarze oraz nieuzasadnionego, nadmiernego naruszenia naszego interesu prawnego jako właściciela działek znajdujących się częściowo w planowanym przebiegu trasy, a częściowo tuż obok niej. W związku z tym nieaktualny już obecnie plan miejscowy wymaga pilnej zmiany, a Plan Ogólny Gminy musi na tę zmianę pozwalać.



Ilustracja rozbieżności linii rozgraniczających Obwodnicy Mierzyna (projektowana droga krajowa nr 10) pomiędzy obowiązującym planem miejscowym a decyzją środowiskową dla Obwodnicy, która będzie podstawą do wydania ZRID. Ustalone w obowiązującym, nieaktualnym planie miejscowym linie rozgraniczające trasy DK 10 oznaczono kolorem czerwonym, linie rozgraniczające drogi, które zostaną przyjęte w decyzji ZRID oznaczono kolorem niebieskim. Kolorem żółtym oznaczono fragment terenu, który pozostanie nieużytkowy – nie będzie ani pasem drogowym, ani terenem budowlanym, wbrew dotychczasowym ustaleniom planu miejscowego.

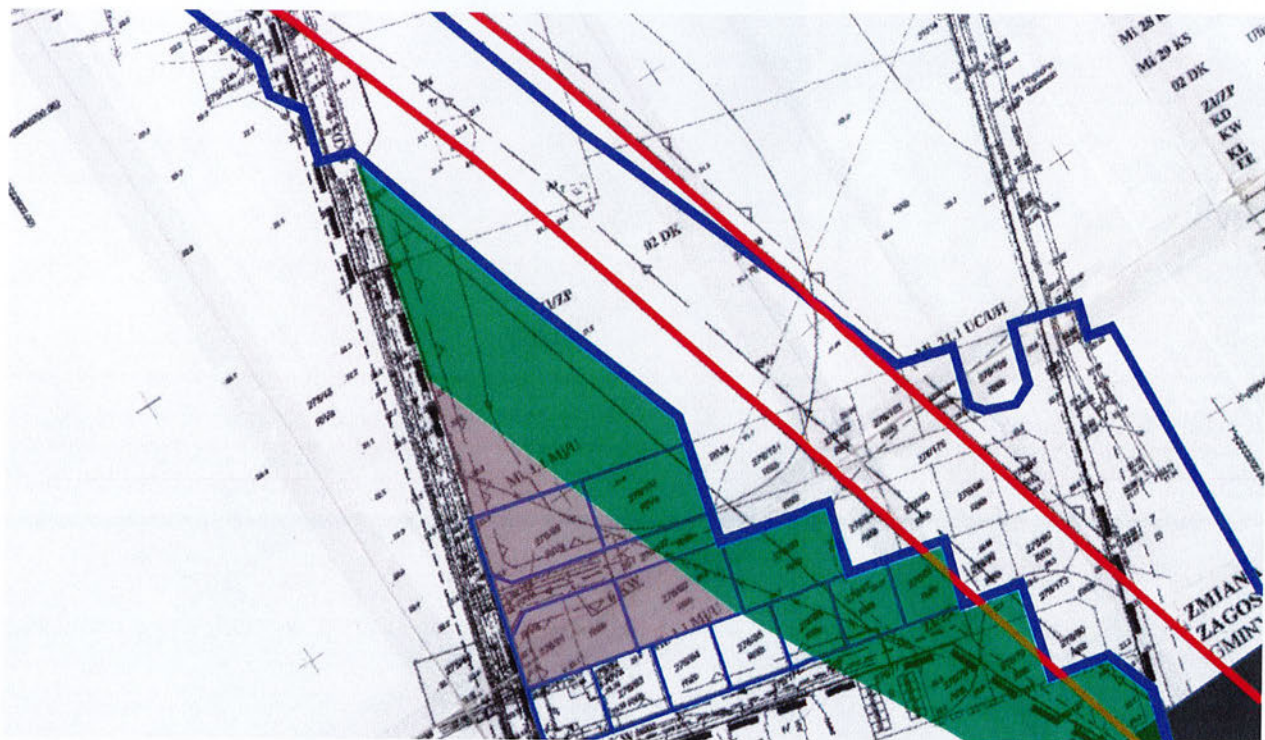
Kolorem ciemnozielonym oznaczono małe fragmenty terenu ZI/ZP wyznaczonego w planie miejscowym, które pozostaną w ustaleniach planu, ale nie będą już pełnić przypisanej im w planie funkcji izolacyjnej i rekreacyjnej, ze względu na znaczne zmniejszenie ich powierzchni i szerokości. Kolorem jasnozielonym oznaczono część terenu ZI/ZP, która zostanie całkowicie zlikwidowana – zajęta pod projektowany pas drogowy Obwodnicy Mierzyna.

Po południowo-zachodniej stronie projektowanej Obwodnicy, jej południowo-zachodnia linia rozgraniczająca została przesunięta w decyzji środowiskowej w stosunku do ustaleń planu miejscowego w taki sposób, że prawie cały pas terenu ZI/ZP „zieleni parkowej dźwiękoizolacyjnej” wyznaczony wzdłuż trasy w planie miejscowym znalazł się w liniach rozgraniczających projektowanej trasy DK 10 (teren oznaczony na rysunku powyżej kolorem jasnozielonym). Poza pasem drogowym pozostanie jedynie północny skrawek terenu ZI/ZP,

o szerokości zaledwie od 6m do max. 11m (zamiast wyznaczonego w planie miejscowym pasa o szerokości 30m) oraz nieregularny fragment terenu w części południowej. Tym samym ustalenia §9 ust. 1 pkt 15 tekstu obowiązującego planu miejscowego: „*Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZI/ZP ustala się wprowadzenie zieleni dźwiękoizolacyjnej w formie zwartego pasa o szerokości minimum 30m równoległe do projektowanej drogi krajowej nr 10. Zieleń ta utworzona powinna być przez wiele rzędów drzew, zakrzywień i roślinności zielonej - pnączy, z dużym udziałem gatunków zimozielonych, aby stanowiła ochronę i walor wizualny przez cały rok*” całkowicie stracą zastosowanie – teren ZI/ZP zostanie bowiem w większości zredukowany do wąskiego paska, w związku z tym nie zaistnieje wzdłuż trasy DK 10 żadna strefa buforowa pomiędzy drogą a planowaną zabudową, która pełniłaby rolę ochrony akustycznej przed uciążliwościami hałasowymi generowanymi przez ruch tranzytowy na projektowanej trasie. Tym samym obowiązujący plan miejscowy powinien zostać zmieniony – dostosowany do linii rozgraniczających Obwodnicy Mierzyna, które zostaną zatwierdzone w ZRID i w ten sposób zrealizowane. W związku z tym wyznaczony w planie teren ZI/ZP powinien zostać w całości zlikwidowany i włączony do sąsiedniego terenu zabudowy, obejmującego nasze nieruchomości.

W tej sytuacji całkowitej dezaktualizacji ulegają także przepisy obowiązującego planu miejscowego definiujące cele jego sporządzenia, a mianowicie §3 ust. 1 tekstu planu, który stanowi, że: „*Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest: dostosowanie rezerwacji terenu pod drogę krajową do projektu koncepcji programowej oraz projektu przebiegu drogi nr 10 w rejonie planowanej inwestycji rozbudowy zespołu handlowo - usługowego, 2) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych Gminy oraz właścicielom terenu zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, 3) potrzeba unormowania ładu przestrzennego oraz prawnego w celu umożliwienia realizacji odcinka drogi krajowej nr 10*”. Tymczasem przebieg drogi krajowej nr 10 będzie inny niż przyjęty w koncepcji programowej przed uchwaleniem obowiązującego do dziś planu – czyli ponad 20 lat temu. Unormowanie ładu przestrzennego w sąsiedztwie planowanej trasy DK 10 nie będzie możliwe, ze względu na przytoczone powyżej rozbieżności linii rozgraniczających planowanej drogi oraz likwidację większości wyznaczonego terenu zieleni parkowej, który zostanie zajęty przez projektowaną Obwodnicę Mierzyna.

Jeżeli zostałby uchwalony Plan Ogólny powtarzający nieaktualne ustalenie obowiązującego planu miejscowego, to zmiana nieaktualnego planu z 2002 roku, polegająca na jego dostosowaniu do projektu Obwodnicy Mierzyna, który faktycznie będzie realizowany, byłaby niemożliwa albo nowy plan miejscowy będzie musiałby wyznaczyć ok. 30-metrowej szerokości pas zieleni wzdłuż nowej, południowo-zachodniej linii rozgraniczającej Obwodnicy, co spowodowałoby, że nasz obecnie budowlany teren działek 942/3 i 943/2 i sąsiednich zostanie prawie w całości przeznaczony na zieleni, czyli wyłączony z zabudowy, z pozostawieniem jedynie małego trójkątnego terenu przy ul. Spółdzielców, niemożliwego do racjonalnego zagospodarowania zabudową. Nasza nieruchomość zostałaby wtedy zmniejszona z pierwotnych ponad 3 hektarów do zaledwie ok. 2.200 m² o trójkątnym kształcie, jak zobrazowano na poniższej ilustracji. Pozostały teren budowlany nie nadawałby się właściwie do żadnej zabudowy.



W przypadku uchwalenia Planu Ogólnego powtarzającego ustalenia obowiązującego nieaktualnego planu miejscowego w obecnym w zakresie wyznaczenia na naszej nieruchomości szerokiego terenu zieleni, to 30-metrowej szerokości teren zieleni przesunięty w związku ze zmianą linii rozgraniczających Obwodnicy Mierzyna zajęłoby prawie całą pozostałą część naszej nieruchomości (teren oznaczony kolorem zielonym), a do zabudowy pozostałoby jedynie mały trójkątny okrawek o powierzchni ok. 2.200 m² (oznaczony kolorem brązowym) praktycznie w ogóle niemożliwy do racjonalnego zabudowania. Sam zaś pozostały fragment działki nr 942/3 o powierzchni poniżej 500 m² w ogóle nie stanowiłby samodzielnej działki budowlanej.

Nie możemy się zgodzić na pozbawienie nas w ten sposób możliwości wykonywania prawa własności naszych nieruchomości praktycznie w całości. Z całą pewnością przyjęcie takich ustaleń Planu Ogólnego Gminy wiązałoby się z roszczeniem w stosunku do Gminy Dobra o odszkodowanie (tym bardziej, że nasze działki nr 942/3 i 943/2 i sąsiednie są działkami budowlanymi, zgodnie z oznaczeniem w rejestrze gruntów – Bp), którego zabezpieczenie nie jest przewidziane w budżecie Gminy. Poza tym przeznaczenie części naszej działki nr 942/3 na teren budowlany pozostałoby fikcyjnym zapisem, ponieważ działka praktycznie w ogóle nie byłaby możliwa do zabudowy. Z kolei teren zieleni wzdłuż południowo-zachodniej linii rozgraniczającej Obwodnicy nie będzie w praktyce możliwy do zrealizowania na sąsiedniej działce nr 276/86, ponieważ jest one obecnie już zabudowana budynkiem jednorodzinny. Realizacja pasa zieleni przez Gminę Dobra, który nie będzie pełnił de facto żadnej przypisanej mu funkcji – ani rekreacyjnej, ani ochrony akustycznej, wymagałaby wywłaszczenia nie tylko naszych nieruchomości, ale także działki z istniejącą zabudową i wyburzenia istniejącego budynku jednorodzinny. Wprowadzenie pasa terenu zieleni w Planie Ogólnym byłoby tym samym niczym nieuzasadnione i narażałoby Gminę Dobra na konieczność wypłacenia wysokich odszkodowań właścicielom działek. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie całej naszej nieruchomości pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową i nieprzenoszenie do Planu Ogólnego pasa zieleni wyznaczonego w zdezaktualizowanym planie miejscowym, uchwalonym prawie 22 lata temu.

Związane ze zmianą linii rozgraniczającej projektowanej drogi krajowej nr 10 zredukowanie terenu ZI/ZP wyznaczonego w planie miejscowym do wąskiego paska terenu i nieregularnego małego terenu, zlokalizowanych wzdłuż części przebiegu trasy DK 10 spowoduje, że nie będzie on pełnił nie tylko funkcji izolacji przed hałasem, ale nie będzie również spełniał przypisanych mu w obowiązującym planie funkcji rekreacyjnych. Wyznaczony w planie miejscowym teren ZI/ZP jest terenem nie tylko zieleni izolacyjnej, ale również zieleni parkowej – służącej odpoczynkowi, rekreacji, spacerom itp. Wyznaczanie terenu parkowego tuż obok ruchliwej trasy komunikacyjnej nie jest celowe, ponieważ będzie on narażony na ponadnormatywny hałas i nie będzie w związku z tym atrakcyjnym miejscem rekreacji, spacerów i spędzania wolnego czasu.

W związku z wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w 2007 roku (prawie 5 lat po uchwaleniu obowiązującego do dziś planu miejscowego obejmującego przedmiotowe nieruchomości) chronione przed hałasem muszą być także tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Dopuszczalne, maksymalne poziomy hałasu są na nich takie same jak dla zabudowy wielorodzinnej (65 dB w porze dziennej). A zatem teren zieleni wyznaczony w planie miejscowym, gdyby został przeniesiony do Planu Ogólnego, nie tylko nie pełniłby funkcji izolacji akustycznej dla sąsiedniej istniejącej i projektowanej zabudowy, ale sam wymagałby ochrony przed hałasem drogowym, generowanym przez ruch samochodów na przylegającej do niego Obwodnicy Mierzyna. Tym samym, szczególnie w kontekście znacznej redukcji powierzchni i szerokości zaprojektowanego terenu zieleni w związku ze zmianą projektowanego przebiegu trasy DK 10, jego wyznaczenie w tym miejscu nie ma żadnego uzasadnienia, a jedynie całkowicie uniemożliwia nam racjonalne zagospodarowanie naszej nieruchomości, co skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi w stosunku do Gminy Dobra w przypadku przeniesienia terenu zieleni z nieaktualnego planu miejscowego do Planu Ogólnego. W związku z powyższym wnioskujemy o przeznaczenie całej naszej nieruchomości na strefę SW (w sposób zilustrowany na rysunku nr 2, zawartym w kolejnym wniosku nr 4).

Wniosek nr 4

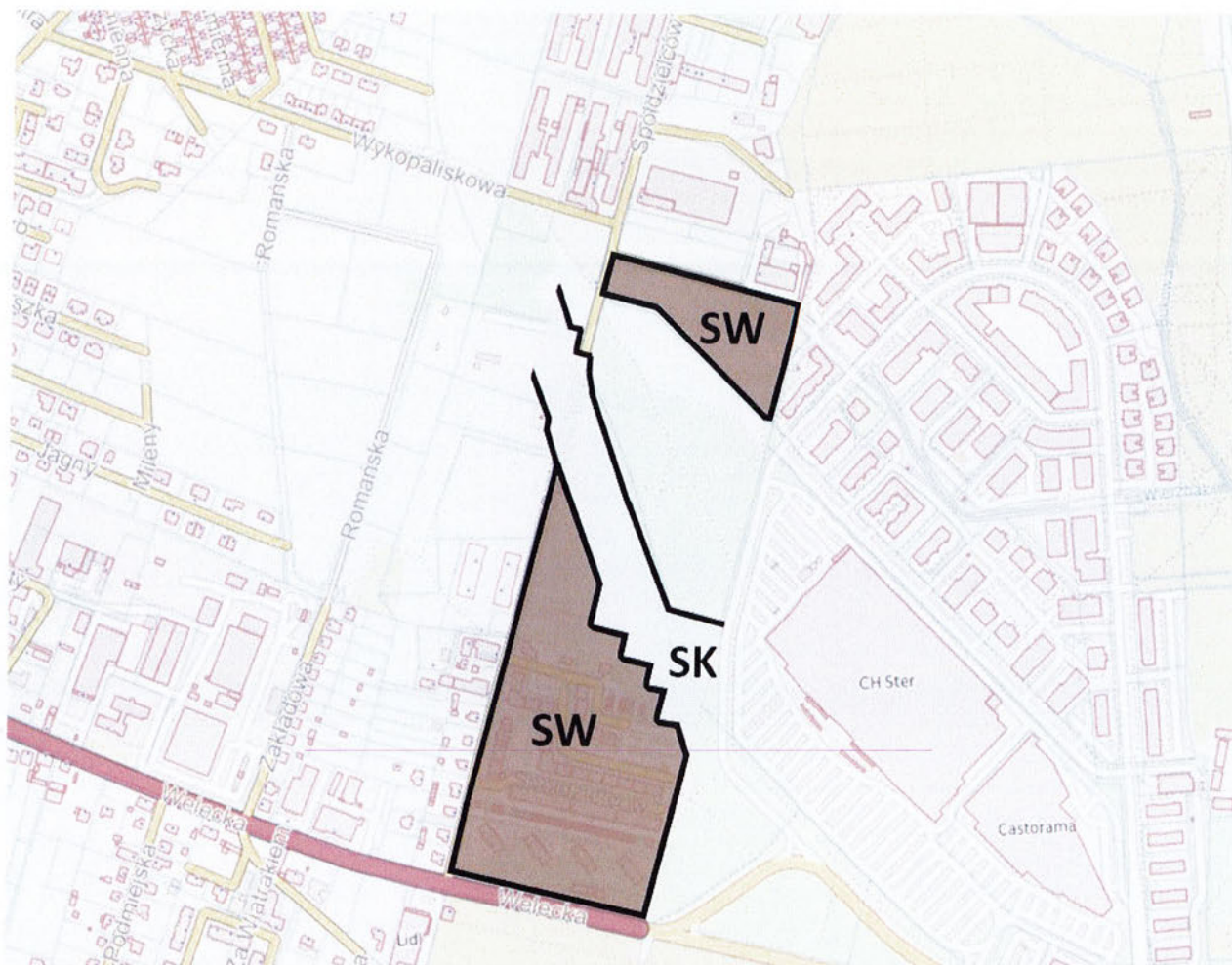
Wnosimy o wyznaczenie na rysunku Planu Ogólnego dokładnego przebiegu projektowanej obwodnicy Mierzyna (nowy przebieg drogi krajowej nr 10) jako strefy komunikacyjnej – SK, przynajmniej na odcinku przecinającym nasze nieruchomości w Mierzynie, zważywszy na fakt, że jej linie rozgraniczające zostały przesądzone w decyzji środowiskowej i w tym roku zostaną potwierdzone w decyzji ZRID, w związku z czym powinny być wiążącym ustaleniem Planu Ogólnego

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Linie rozgraniczające nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 na terenie Gminy Dobra (tzw. Obwodnicy Mierzyna) – od granicy Szczecina do węzła Dołuje z projektowaną trasą ekspresową S6 (Zachodnia Obwodnica Szczecina) zostały przesądzone już w 2014 roku w zatwierdzonej dla przebiegu trasy komunikacyjnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Obecnie jest opracowywany projekt budowlany trasy, który przed lipcem b.r. stanowił będzie dokumentację do wniosku o decyzję ZRID, zachowującą ustalone wcześniej linie rozgraniczające Obwodnicy Mierzyna. Tym samym, zważywszy na ostateczne przesądzenia planistyczne i wysoką klasę projektowanej drogi, powinna być ona ustalona w Planie Ogólnym w jej faktycznym przebiegu, zgodnym z decyzją środowiskową. Dzięki temu uniknie się również potencjalnych błędów w wyznaczeniu granic niektórych terenów w Planie Ogólnym, takich jak ewentualne przeniesienie terenu zieleni na naszej nieruchomości z zdezaktualizowanego planu miejscowego wskazane w wniosku nr 3. Ponadto będzie to jednoznaczna informacja dla mieszkańców Gminy i właścicieli terenów, jaki dokładnie przebieg będzie miała projektowana Obwodnica i które dokładnie nieruchomości zostaną pod nią zajęte, jak też będzie to jednoznacznym wskazaniem do ustaleń planów miejscowych, które powinny uwzględniać aktualny, faktyczny przebieg trasy, a plany, które utraciły swoją aktualność, powinny zostać skorygowane, uwzględniając rzeczywisty przebieg projektowanej trasy.

Obowiązujące Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wymaga, aby na rysunku Planu Ogólnego została wyznaczona odrębna strefa planistyczna, wydzielona liniami rozgraniczającymi, o symbolu SK – „strefa komunikacyjna”, obejmująca m.in. „tereny autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego i dróg głównych”. Zgodnie z Rozporządzeniem „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających terenu”. A zatem Obwodnica Mierzyna – droga krajowa nr 10 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, której linie rozgraniczające zostaną ostatecznie i formalnie przesądzone w decyzji ZRID, która wydana będzie w tym roku, powinna być w Planie Ogólnym Gminy wyznaczona w jej faktycznym przebiegu, zdefiniowanym oznaczonymi na rysunku Planu Ogólnego liniami rozgraniczającymi.

W związku z powyższym – dla uniknięcia niejasności i potencjalnych błędów w wyznaczaniu granic terenów – jednostek planistycznych w Planie Ogólnym oraz w celu dostosowania polityki planistycznej Gminy Dobra do nowych przepisów ustawowych, wnosimy o jednoznaczne wyznaczenie na rysunku Planu Ogólnego terenu projektowanej Obwodnicy Mierzyna. Postulowane jej wyznaczenie (wraz z innymi postulatami zawartymi w niniejszych wnioskach dot. rysunku projektu Planu Ogólnego) na obszarze naszych nieruchomości w Mierzynie zostało zilustrowane na poniższym rysunku nr 2.



Rys. nr 2. Ilustracja postulowanych do wprowadzenia ustaleń na rysunku Planu Ogólnego dot. naszych nieruchomości w Mierzynie objętych niniejszymi wnioskami oraz sposobu wyznaczenia projektowanej Obwodnicy Mierzyna – nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 (w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego)

Wniosek nr 5

Wnosimy o ustalenie dla terenów SW (w związku z poprzednimi wnioskami) obejmujących działki ew. nr 276/143, 942/1, 942/3, 943/2, 276/87, 276/91, 276/92, 276/99, 276/100, 276/177 w obrębie Mierzyn 2 max. wysokości zabudowy: 18m (tj. 6 kondygnacji nadziemnych) oraz max. intensywności zabudowy nadziemnej na działce budowlanej = 1,5, jako kontynuacji gabarytów i charakteru sąsiednich istniejących osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, w celu właściwego kształtowania ładu przestrzennego na obszarze Gminy oraz w celu odpowiedniego wykorzystania potencjału dostępu tych terenów do istniejącej infrastruktury (transportowej, technicznej, społecznej).

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Pojedyncze zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zwykle otoczone zabudową jednorodziną, występują w kilku lokalizacjach, praktycznie na całym terenie Gminy Dobra, m.in. w zachodniej części Mierzyna, w Skarbimierzycach, Dołujach, Bezzeczu, Lubieszynie, Wołczkowie, Dobrej, a nawet w najdalej

wysuniętych na północ Rzędzinach i Stolcu. Specyfika Gminy Dobra, o zabudowie przeważająco ekstensywnej i dużych terenach otwartych, rolniczych oraz leśnych, w tym rozległych kompleksach cennych przyrodniczo, obecnie pozbawionej dostępu do wysokowydajnego – szynowego transportu publicznego, powoduje, że – pomimo stabilnego rozwoju gminy i ciągłego zwiększania liczby jej mieszkańców, należy zmierzać raczej do ograniczania powstawania nowej zabudowy wielorodzinnej, a gabaryty tej, która mogłaby jeszcze powstać ograniczyć w taki sposób, aby mogła możliwie harmonijnie i bezkonfliktowo towarzyszyć zespołom zabudowy jednorodzinnej. Ograniczenie wysokości zabudowy budynków wielorodzinnych na terenie Gminy do 4 kondygnacji wydaje się w związku z tym właściwe. Jednak teren położony na wschodnim obrzeżu Gminy, przy samej granicy ze Szczecinem ma charakter szczególny i powinien być potraktowany w Planie Ogólnym Gminy odrębnie.

Przemawia za tym przede wszystkim fakt doskonałego dostępu tego terenu, położonego pomiędzy granicą Szczecina, ulicą Welecką i Spółdzielców do istniejącej i projektowanej do realizacji w najbliższych latach infrastruktury, w tym do bardzo blisko zlokalizowanego zespołu przystanków tramwajowych, który zostanie niebawem zrealizowany u zbiegu ul. Ku Słońcu i Weleckiej, co jest uwarunkowaniem szczególnym w skali całej Gminy Dobra. Nowa zabudowa, poprzez nadanie jej odpowiednich parametrów, zgodnie z zasadą Transit Oriented Development, powinna wykorzystywać ten unikalny potencjał rozwojowy (opisany szczegółowo we wcześniejszych wnioskach). Poza tym bezpośrednio sąsiadująca z naszymi nieruchomościami zabudowa wielorodzinna – na terenie Osiedla Za Sterem oraz przy ul. Spółdzielców, a także w nieco dalszym sąsiedztwie – w osiedlach, które powstały po obu stronach ulicy Ku Słońcu, ma przeważającą skalę 5 do 6 kondygnacji, co bardzo wyraźnie widać na przykładowych zdjęciach z terenu, zamieszczonych w wniosku nr 1. Typowa intensywność zabudowy nadziemnej przy tej skali zabudowy kształtuje się na poziomie zbliżonym do 1,5. Kameralność zabudowy jest przy tym osiągnięta poprzez zabiegi architektoniczne i odpowiednie ukształtowanie brył budynków – wycofanie ostatniej lub dwóch ostatnich kondygnacji, umieszczenie tarasów nad trzecią lub czwartą kondygnacją, ukrycie ostatniej kondygnacji w skośnym dachu, dodatkowo zastosowanie mansardowego dachu dla przedostatniej kondygnacji, rozczłonkowanie brył budynków, wprowadzanie zabudowy nie tylko kwartałowej, ale również wolnostojącej, o rzucie zbliżonym do kwadratu itp. Dzięki temu nawet w miejscach, gdzie budynki wielorodzinne sąsiadują z zabudową jednorodziną, ich styk ma harmonijny charakter i dzięki wysokiej jakości rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych osiągnięty zostaje ład przestrzenny. W większości charakter nowej zabudowy wielorodzinnej jest zatem właściwy dla kameralnych, zatopionych w zieleni osiedli podmiejskich. Na naszych nieruchomościach, bezpośrednio sąsiadujących z granicą Szczecina, ustalona w Planie Ogólnym skala oraz intensywność zabudowy (która będzie później przeniesiona do ustaleń planu miejscowego), powinna zatem stwarzać możliwość kontynuacji skali, gabarytów i charakteru sąsiedniej zabudowy, pozwalając na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego, a tym samym wyjątkowo w skali Gminy, tylko na obszarze położonym najbliżej granicy Szczecina. Plan Ogólny powinien dopuszczać max. wysokość zabudowy wielorodzinnej wynoszącą 18m (do max. 6 kondygnacji z ukryciem ostatniej lub dwóch ostatnich kondygnacji w dachu budynku, wycofanych, lub w inny sposób nawiązujących do charakteru zabudowy w sąsiedztwie) oraz max. intensywność zabudowy nadziemnej wynoszącą 1,5.

Jednocześnie taki zapis pozwoli na doprowadzenie zgodności ustaleń Planu Ogólnego z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy Nr 620 / 2021 z dnia 5 listopada 2021 roku, wydaną dla zespołu budynków wielorodzinnych na naszej działce nr 276/143, która pozwala na realizację zabudowy o wysokości do 18m. Przy czym max. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono w decyzji na 12 do 13m, a więc odpowiadającą 4 kondygnacjom – dodatkowa piąta (a ewentualnie także szósta) kondygnacja musi być ukryta w skośnym dachu. Ustalenia Planu Ogólnego powinny uwzględnić prawomocną decyzję o warunkach zabudowy na naszej działce, wydaną przez Wójta Gminy Dobra.

Ustalenia Planu Ogólnego powinny również w tym zakresie uwzględnić ustalenia projektu planu miejscowego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 2, wyłożonego do publicznego wglądu w lutym tego roku (sporządzanego na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra Nr XXXIX/514/2022 z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2), który obejmuje teren istniejącego osiedla wielorodzinnego pomiędzy ul. Spółdzielców i Welecką. Zgodnie ze stanem istniejący projekt planu ustala max. wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie na 18m oraz 6 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Rozbieżności pomiędzy

ustaleniami Planu Ogólnego a planem miejscowym, uwzględniającym stan istniejącym, nie powinny występować, żeby uniknąć niezgodności pomiędzy tymi dokumentami i na przykład wystąpienia braku możliwości uchwalenia ww. planu, jeżeli wcześniej zostałby uchwalony Plan Ogólny Gminy albo zmiany tego planu miejscowego w przyszłości. W związku z powyższym wnosimy o ustalenie w Planie Ogólnym na terenie obejmującym nasze nieruchomości w Mierzynie oraz sąsiednie istniejące osiedle wielorodzinne max. wysokości zabudowy wielorodzinnej wynoszącej 18m (max. 6 kondygnacji nadziemnych, włączając w to użytkowe poddasze) oraz max. intensywności zabudowy nadziemnej wynoszącej 1,5.

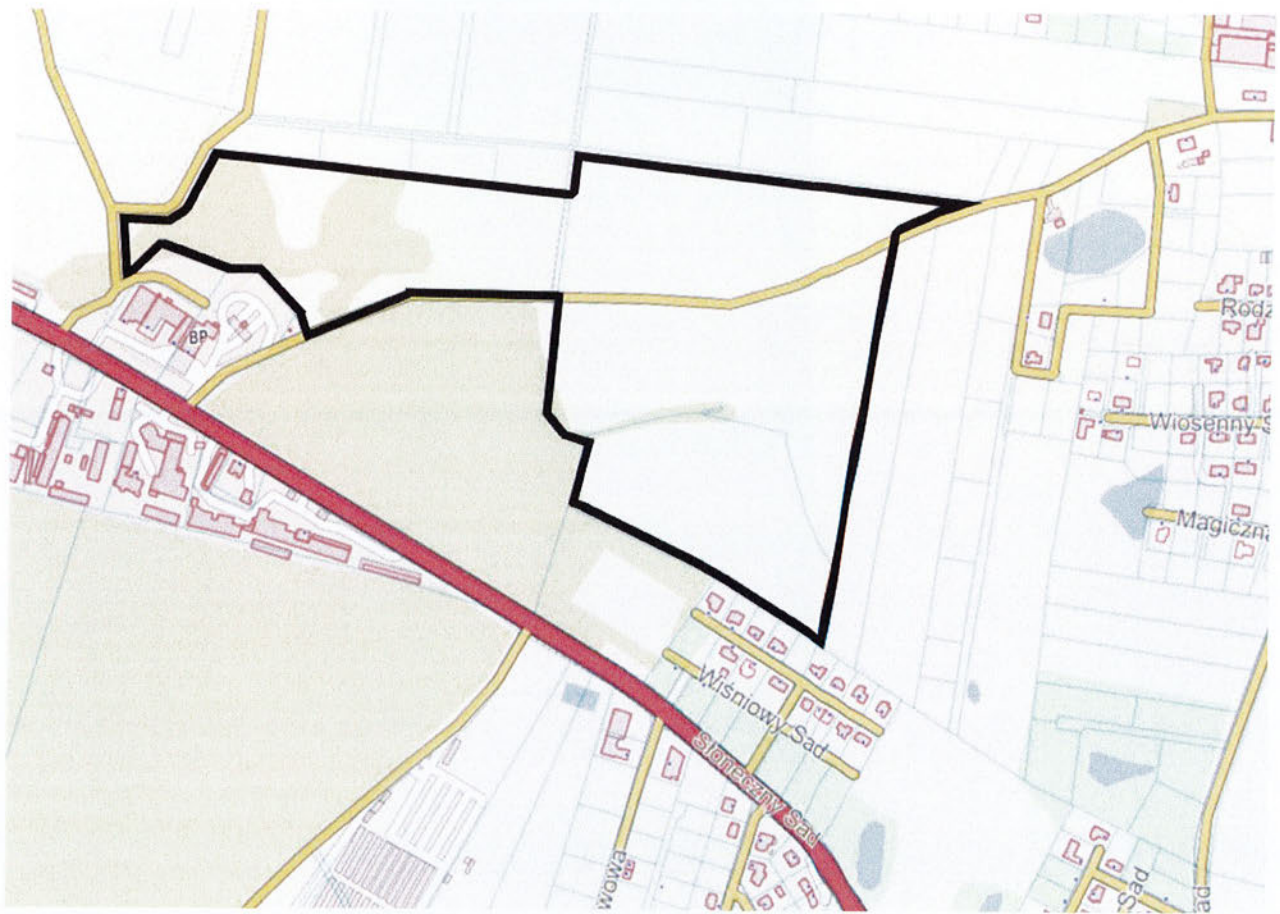
Wniosek nr 6

Wnosimy o uwzględnienie w przeznaczeniu naszej nieruchomości (wnioskowana strefa SW) dodatkowego profilu funkcjonalnego – intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z przepisami rozporządzenia), zważywszy na fakt, że może ona uzupełniać zespoły zabudowy wielorodzinnej i występować jako dodatkowy komponent funkcjonalny terenów SW.

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

O ile zrozumieliśmy jest zakaz dogęszczania terenów jednorodzinnych budynkami wielorodzinnymi, o tyle nie widać powodu, dla którego budynki jednorodzinne – szczególnie w intensywnej zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, nie miałyby uzupełniać układów zabudowy wielorodzinnej, szczególnie biorąc pod uwagę specyfikę i charakter zabudowy Gminy Dobra, gdzie niejednokrotnie niewysoka, kameralna zabudowa wielorodzinna harmonijnie wpisuje się w jednorodzinne otoczenie. Co więcej, niedopuszczenie na terenach SW zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej, może docelowo utrudnić przebudowy istniejących budynków jednorodzinnych, jak też zabudowę działek sparcelowanych pod zabudowę jednorodziną na terenach SW. Żeby przyszły plan miejscowy mógł pozwolić na rozbudowy istniejących budynków jednorodzinnych lub dobudowanie obok nich kolejnych budynków jednorodzinnych, niezbędne jest dopuszczenie w Planie Ogólnym na naszym terenie (SW) również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcji uzupełniającej. Na naszej nieruchomości położonej po południowej stronie projektowanej Obwodnicy Mierzyna kilka istniejących budynków jednorodzinnych (przy ul. Spółdzielców 22 do 26) towarzyszy sąsiedniemu osiedlu wielorodzinnemu u zbiegu ul. Spółdzielców i Weleckiej. Pomędzy nimi są jeszcze 3 działki niezabudowane, każda o powierzchni ok. 500 m², wydzielone pod zabudowę jednorodziną. W związku z wnioskowanym przez nas przeznaczeniem naszej sąsiadującej z nimi nieruchomości na budownictwo wielorodzinne (zgodnie z poprzednimi wnioskami), pas zabudowy jednorodzinnej znajdzie się pomiędzy istniejącym osiedlem przy ul. Spółdzielców a naszym terenem zabudowy wielorodzinnej i nie ma powodu wydzielenia go jako odrębnej jednostki terenowej, ponieważ harmonijnie wpisuje się w wielorodzinne otoczenie i wraz z nim tworzy spójny kompleks osiedlowy po wschodniej stronie ulicy Spółdzielców. Nie ma również powodu, aby uniemożliwiać realizację kilku budynków jednorodzinnych w południowej części naszej nieruchomości, które sąsiadowałyby z istniejącą zabudową jednorodziną, pomimo ich położenia na terenie. W związku z powyższym na naszym terenie SW powinna być również dopuszczona – jako funkcja uzupełniająca – intensywna zabudowa jednorodzinna.

II. W zakresie nieruchomości położonej w Wąwelnicy, obejmującej działki ew. nr 62/8, 134, 161/1, 161/2 w obrębie 0016-Wąwelnica:



Rys. nr 3. Granica nieruchomości położonej w Wąwelnicy, której dotyczy wniosek oznaczona czarną obwódką

Wniosek nr 7

Wnosimy o przeznaczenie działek nr 134, 161/1, 161/2 i wschodniej części działki nr 62/8 (zgodnie z rys. nr 4 na końcu niniejszego wniosku) w Planie Ogólnym pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, poprzez włączenie ich do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ, jako kontynuacji sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej pomiędzy ul. Słoneczny Sad i ul. Jesienny Sad, w miejscu z bardzo dobrym dostępem do istniejącej i planowanej do realizacji w najbliższych latach infrastruktury transportowej, z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, społecznej oraz błękitno-zielonej, jednocześnie pozwalając na racjonalne zagospodarowanie terenów częściowo obecnie budowlanych (działka nr 161/2), a częściowo nieużytków nie nadających się pod uprawę rolną (pozostałe działki stanowią łąki, pastwiska i grunty rolne w przeważającej większości klasy V i VI).

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Gmina Dobra rozwija się stabilnie, notowany jest stały wzrost liczby mieszkańców, pojawiają się nowe podmioty gospodarcze prowadzące działalność na terenie Gminy, zapewniające wpływy do samorządowego budżetu i lokalne miejsca pracy, wskazane i uzasadnione jest przeznaczenie nowych terenów pod rozwój zabudowy, jakkolwiek w pierwszej kolejności na tzw. obszarze zwartym, czyli posiadającym najlepszy dostęp do infrastruktury, na którym nowa zabudowa będzie uzupełnieniem istniejącej już tkanki urbanistycznej.

Nasze nieruchomości położone są wprawdzie administracyjnie w miejscowości Wąwelnica, jednak z układem urbanistycznym Wąwelnicy nie mają właściwie żadnego związku. Są to tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 10 (ulica Słoneczny Sad) i mimo, że usytuowane są w drugim rzędzie zabudowy – ok. 100m na północ od samej drogi, to ich potencjał rozwojowy związany jest właśnie z położeniem przy drodze wojewódzkiej –

prowadzącej ruch do granicy z Niemcami. W rzeczywistości, w strukturze osadniczej Gminy, stanowią one element odrębny od układu przestrzennego Wąwelnicy, który rozwinął się historycznie dalej na północ, przy ulicy Rodzinnej, wokół centrum lokalnego z średniowiecznym kościołem filialnym pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, placem zabaw, usługami i pętlą autobusową. Stanowią natomiast przedłużenie terenów osiedli jednorodzinnych sąsiedniej miejscowości Dołuje, które rozwinęły się obu stronach drogi krajowej nr 10. Przylegające do nich nasze nieruchomości są naturalnym przedłużeniem potencjału rozwojowego tego miejsca – działki położone w pewnym oddaleniu od ruchliwej i hałaśliwej drogi krajowej nr 10 są najlepszą lokalizacją dla nowej zabudowy mieszkaniowej, podczas gdy bezpośredni styk z DK 10 powinien być raczej potencjałem dla rozwoju usług i innych funkcji niewrażliwych na hałas. W tym przypadku przeznaczenie terenów pod zabudowę nie powinno być sztywno uzależnione od podziału administracyjnego na poszczególne sołectwa, który nie zawsze odpowiada faktycznym trendom rozwojowym i wykształconym strukturalnie urbanistycznym. W przypadku nowego zagospodarowania tego rejonu kluczowe jest, aby zachować odrębność zabudowy związanej z przebiegiem DK 10 – zlokalizowanej po obu jej stronach od historycznie utrwalonego kształtu osadniczego Wąwelnicy. Tym samym pomiędzy zabudową na naszej nieruchomości, a sąsiednimi terenami Wąwelnicy przeznaczonymi do uzupełnienia zabudowy powinien pozostać pas terenów niezabudowanych (obejmujący sąsiadujące z naszą nieruchomością działki nr 162/1, 162/2 oraz 163/1 i 163/8 do 163/15).

Zważywszy na fakt, że część naszych działek również stanowi grunty rolne, ale najbliższa sąsiednie zabudowie działka nr 161/2 o powierzchni ponad 3,5 ha jest działką budowlaną (Bp w ewidencji gruntów) nie przeznaczenie naszej nieruchomości w Planie Ogólnym pod zabudowę, a w konsekwencji brak możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę w planie miejscowym, stanowić będzie uzasadnioną podstawę do roszczeń odszkodowawczych wobec Gminy, szczególnie w odniesieniu do budowlanej działki nr 161/2.

Nasza nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje z terenami istniejącej zabudowy. Przede wszystkim z dużym założeniem urbanistycznym miejscowości Dołuje od południa, którego fragment znajduje się po tej samej co nasza nieruchomość, północnej stronie drogi krajowej nr 10. Na większości naszej nieruchomości powinna być kontynuowana kameralna zabudowa jednorodzinna, nawiązująca skalą i charakterem do sąsiedniego osiedla w rejonie ulicy Wiśniowy Sad.



Kameralne osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Wiśniowy Sad, sąsiadujące bezpośrednio z naszą nieruchomością – analogiczny charakter zabudowy powinien być kontynuowany na naszej nieruchomości

Od zachodu nasza nieruchomość przylega do usługowej zabudowy zlokalizowanej w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 10, w Lubieszynie. Na zachodniej części naszej nieruchomości powinna być w Planie Ogólnym dopuszczona zabudowa usługowa, wzbogacająca i uzupełniająca ofertę usługową tego obszaru, w szczególności dla obsługi okolicznych mieszkańców. Od wschodu nasza nieruchomość blisko sąsiaduje z historycznym założeniem osadniczym Wąwelnicy, jednak od tej strony powinno się zachować przerwę w zabudowie, zapobiegającą rozlaniu się zabudowy - połączeniu się w jedną całość jednostek osadniczych

Wąwelnicy, Lubieszyna i Dołuje, zarówno ze względu na prawidłowość rozwoju struktury urbanistycznej jak też dla zachowania korytarzy przyrodniczych powiązań między terenami otwartymi, leśnymi i cennymi ekosystemami naturalnymi na terenie Gminy Dobra. Niemniej jednak szeroko rozumiany rejon zbiegu drogi krajowej nr 10 i ul. Jesienny Sad / Rodzinnej jest obecnie otoczony przez tereny zurbanizowane o bardzo dobrym dostępie do infrastruktury i powinien podlegać uzupełniającej zabudowie, a zatem włączeniu do tzw. terenu zwartego, przy zachowaniu powiązań przyrodniczych (przerw w jednostkach osadniczych – pomiędzy Wąwelnicą i Dołuje) oraz terenów leśnych tj. sąsiadującego z naszą nieruchomością lasu na działce nr 887/1.

Nasza nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do ponadlokalnego układu komunikacyjnego – znajduje się w drugiej linii zabudowy, zaledwie ok. 100m na północ od drogi krajowej nr 10, która zapewnia sprawne i wygodne połączenia drogowe z pozostałymi miejscowościami w Gminie Dobra oraz ze Szczecinem (czas dojazdu do centrum Szczecina wynosi 20 do max. 30 minut, nawet przy miejscowym kongestiach wywołanych ruchem w godzinach szczytu). W pasie drogowym DK 10 znajduje się również pełna infrastruktura techniczna, wystarczająca do przyłączenia nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej i usług. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości planowana jest budowa węzła drogowego Dołuje, który połączy projektowaną trasę ekspresową S6 – odcinek obwodnicy Szczecina (do lipca 2024 będzie złożony wniosek o ZRID, ukończenie budowy całej zachodniej obwodnicy Szczecina przewidziane jest najpóźniej do 2030) z projektowaną obwodnicą Mierzyna (wniosek o ZRID złożony będzie przed wakacjami 2024). Dzięki temu obszar, na którym położone są nasze nieruchomości zyska doskonały dostęp do ponadlokalnego układu drogowego, najlepszy w całej Gminie, zapewniający najlepsze i najszybsze połączenie ze wszystkimi częściami Szczecina oraz miejscowością Dobra (w pobliżu której planowany jest drugi węzeł obwodnicy – z ulicą Szczecińską i Lipową), w której znajduje się Urząd Gminy.

W niedalekiej przyszłości nasze nieruchomości będą miały doskonały dostęp do wysokowydajnego transportu publicznego, dzięki projektowanemu obecnie przedłużeniu linii Szybkiej Kolei Miejskiej od odtwarzanego przystanku kolejowego SKM Szczecin Stobno, 3-kilometrowym odbudowywanym odcinkiem linii kolejowej nr 429 do przystanku Dołuje, który znajdzie w odległości dojścia pieszego (ok. 1,3 km) od naszej nieruchomości, a dalej do przystanku SKM Dobra. Konieczny do uwzględnienia w Planie Ogólnym przebieg odtwarzanej linii kolejowej docelowo będzie częścią projektowanej zachodniej obwodnicy kolejowej Szczecina.

Obecnie nasza nieruchomość posiada dostęp do miejskich przystanków autobusowych w ulicy Słoneczny Sad (w odległości dojścia od ok. 250m do 400m), które obsługiwane są przez dwie linie autobusowe: 223 i 226 zapewniające połączenia wewnątrz Gminy oraz z pętlą tramwajową Gumieńce na terenie Szczecina. Częstotliwość kursowania autobusów jest niezadowalająca – każda z linii kursuje przeciętnie raz na ok. godzinę w każdą stronę i jest dość znacznie obciążona ruchem pasażerskim w godzinach szczytu. Warunkiem poprawy oferty transportowej – wprowadzenia częstszych kursów, jest wykorzystanie potencjału terenów rozwojowych położonych przy trasie autobusowej – w szczególności przy obecnej drodze krajowej nr 10 i przeznaczenie m.in. naszej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i częściowo również usługową. Dzięki zwiększeniu potencjalnych potoków pasażerskich spowodowanych wzrostem gęstości zaludnienia w korytarzu transportowym obecnej DK 10, możliwe będzie zwiększenie częstotliwości kursowania autobusów i znaczna poprawa dostępności mieszkańców Gminy do zrównoważonego, czystego transportu publicznego.

W bliskim sąsiedztwie naszej nieruchomości, w odległości dojścia pieszego znajduje się publiczna szkoła podstawowa w Dołujach przy ul. Daniela 18, a zaraz po drugiej stronie ulicy Słoneczny Sad, naprzeciwko naszej nieruchomości – przedszkole i żłobek „Słoneczny Sad” przy ul. Słoneczny Sad 49. W bliskim sąsiedztwie – po obu stronach ulicy Słoneczny Sad znajdują się liczne sklepy, bazar, zespoły usługowe typu convenience, lokale gastronomiczne, związane z charakterem wylotowym – przygranicznym drogi krajowej nr 10, ale obsługujące również lokalnych mieszkańców. Wraz z pobliskimi usługami społecznymi, publicznym boiskiem sportowym położonym tuż obok naszej nieruchomości oraz sąsiednimi kompleksami leśnymi o charakterze rekreacyjnym i spacerowym, obszar sąsiadujący z naszą nieruchomością ma szansę wykreowania atrakcyjnego centrum lokalnego, które przy poprawie jakości przestrzeni publicznej i wprowadzeniu dodatkowych, bezpiecznych przejść dla pieszych przez ulicę Słoneczny Sad będzie zapewniał pełną obsługę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, stanowiąc modelowe 15-minutowe sąsiedztwo o zielonym,

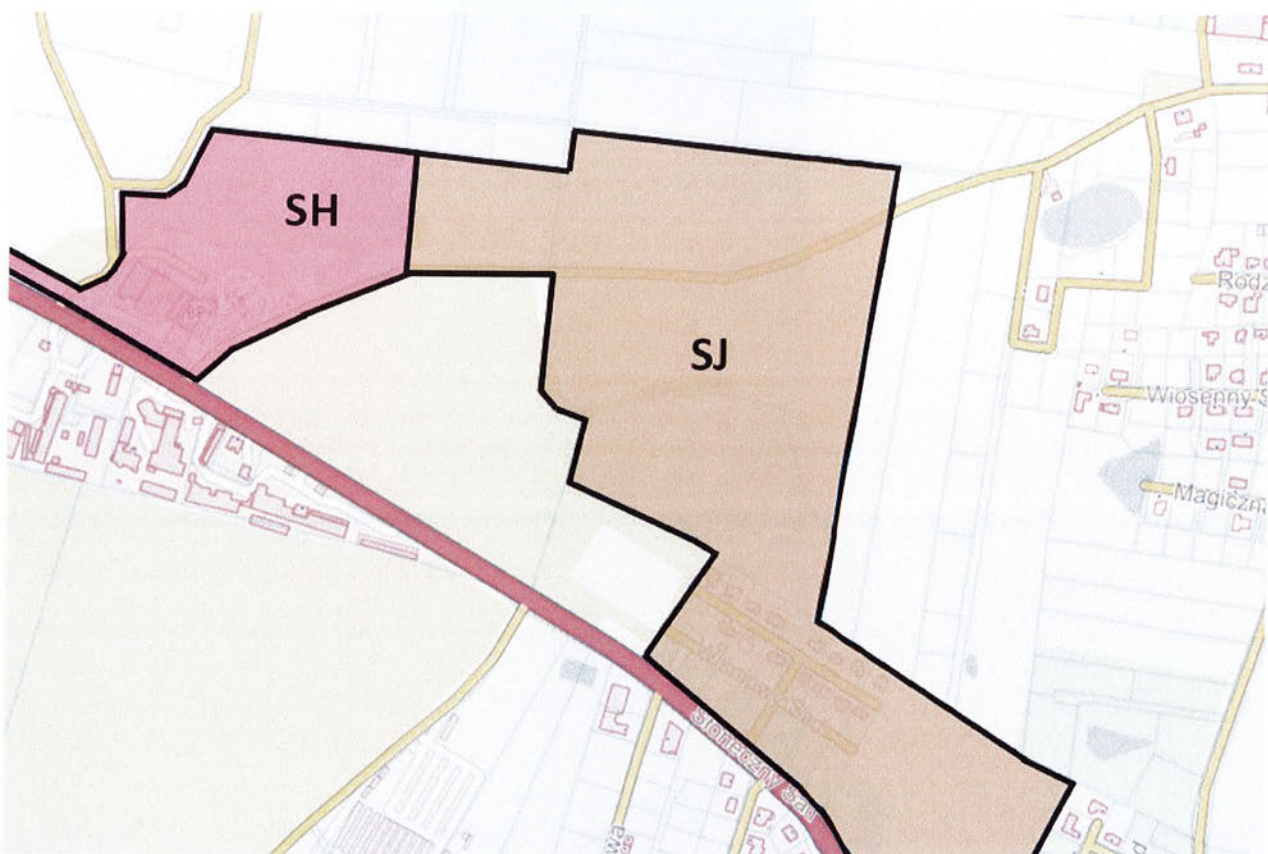
ekstensywnym charakterze. Tym samym obszar naszych nieruchomości niezbędnie powinien zostać włączony do obszaru zwartego i przynajmniej częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Ponadto należy zauważyć, że obecnie obowiązujące Studium Gminy Dobra przeznacza naszą nieruchomość pod rozwój nowej zabudowy – częściowo pod usługi (bliżej drogi krajowej nr 10), częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w głębi terenu, poza obszarem uciążliwości hałasowych od sąsiedniej DK 10). Oczywiście było ono sporządzane w innym reżimie ustawowym, który między innymi nie wymagał jeszcze przygotowania bilansu zabudowy, niemniej jednak z urbanistycznego punktu widzenia prawidłowo wskazało ono rejon koncentracji zabudowy komercyjnej (i towarzyszących jej osiedli mieszkaniowych), związany z bliskością bardzo ważnego ponadlokalnego układu transportowego – planowany był już wtedy węzeł Dołuje u zbiegu obwodnicy Mierzyna i zachodniego odcinka drogi krajowej nr 10 oraz trasy ekspresowej S6, jak też realizacja obwodnicy kolejowej Szczecina jako elementu systemu kolei metropolitalnej. W ostatnich latach powstała dokumentacja projektowa dla tych niezwykle potrzebnych inwestycji komunikacyjnych, a na najbliższe lata planowana jest w końcu ich realizacja. Niezasadne i błędne w związku z tym byłoby wyłączenie naszej nieruchomości z obszaru rozwojowego i wprowadzenie na niej zakazu zabudowy, rażąco różne od obowiązującego Studium, bez żadnych przesłanek merytorycznych, wbrew zasadom zrównoważonego rozwoju i celom wyznaczania obszaru zwartego zawartym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie ma żadnych powodów do ochrony naszej nieruchomości przed zabudową. Nasz teren jest częściowo budowlany – działka nr 161/2 ma status Bp w ewidencji gruntów, a częściowo stanowi łąki, pastwiska i tereny rolne bardzo niskiej klasy V i VI (jedynie na niewielkim fragmencie klasy IV) i nie nadaje się w związku z tym na racjonalną gospodarkę rolną. Potencjalne przeznaczenie go w Planie Ogólnym na tereny produkcji rolniczej byłoby fikcyjne, niezgodne z realnymi możliwościami jego wykorzystania, w praktyce pozostawiłoby naszą nieruchomość jako nieużytek, pomimo braku jakichkolwiek walorów przyrodniczych naszego terenu, które by taką ochronę uzasadniały. Brak jest na nim nie tylko potencjału przyrodniczego i cennej zieleni, ale także wartości z punktu widzenia przydatności dla upraw rolniczych (ze względu na bardzo niską klasę gruntów).

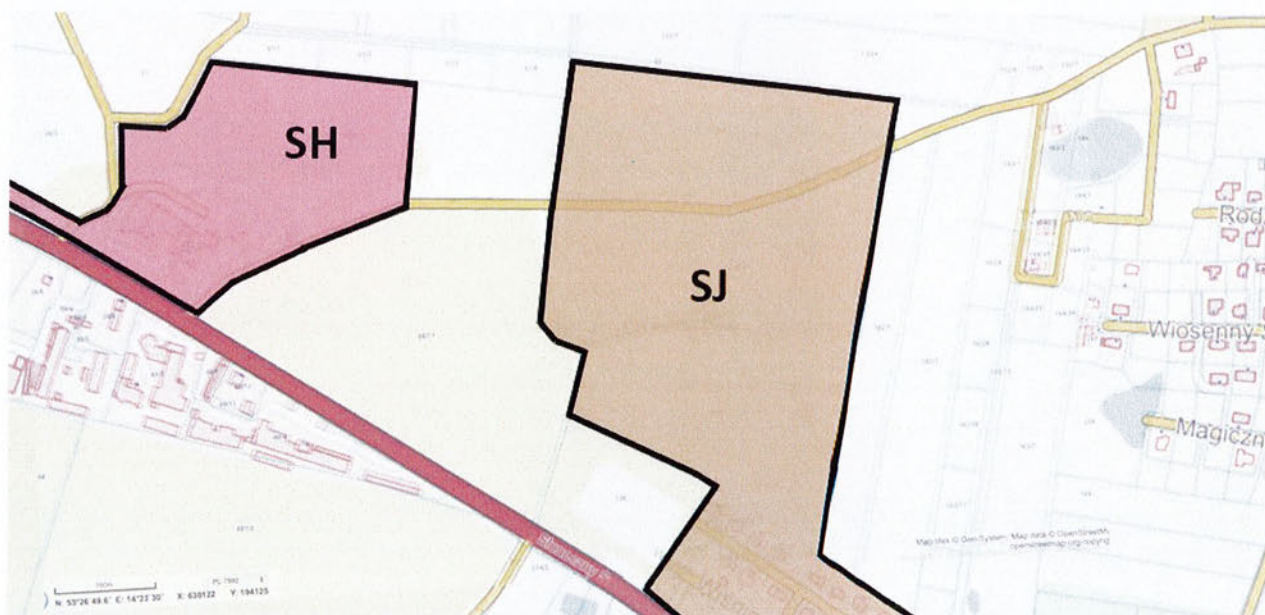
Zrozumiała jest ochrona przed zabudową terenów leśnych, ostoi bioróżnorodności i terenów rolniczych klas I-III (takich jak np. położone nieopodal naszej nieruchomości na terenie Wąwelnicy), ale nie ma żadnego uzasadnienia dla wymuszenia w Planie Ogólnym ochrony naszej nieruchomości przed zabudową i racjonalnym jej zagospodarowaniem. Byłoby to nieuzasadnione i stanowiłoby podstawę dla uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych z naszej strony wobec Gminy.

Wnioskujemy przy tym również o przeznaczenie zachodniej części naszej nieruchomości pod lokalne usługi, co pozwoli na wykorzystanie potencjału tej lokalizacji i poprawi dostęp okolicznych mieszkańców do usług, co bardziej szczegółowo opisane zostało w dalszych wnioskach. Nie widzimy przy tym powodu do odcinania zabudowy południowej części Wąwelnicy (tj. naszych nieruchomości) od sąsiedniego osadnictwa miejscowości Dołuje. Jak wskazaliśmy wcześniej urbanistyczne granice faktycznych jednostek osadniczych nie zawsze pokrywają się z granicami administracyjnymi. Zabudowa naszej nieruchomości będzie naturalną kontynuacją zabudowy po obu stronach ulicy Słoneczny Sad. Podobnie jak miejscowości Bezrzecze i Wołczkowo stanowią połączoną jednolitą jednostkę osadniczą pomimo granicy administracyjnej między nimi, tak samo jak Skarbimierzycze stanowią przedłużenie sąsiedniego Mierzyna, jak też nie ma powodu dla usilnego odcinania południowej części Wąwelnicy od sąsiednich Dołuj. Zasadne wydaje się natomiast zachowanie odrębności osadniczej historycznie ukształtowanego głównego założenia Wąwelnicy skupionego wokół centrum lokalnego z kościołem, placem zabaw i pętlą autobusową od sąsiednich faktycznych jednostek osadniczych (w tym szczególnie od południowej części Wąwelnicy stanowiącej naszą nieruchomość), których granice nie pokrywają się z granicami administracyjnymi.



Rys. nr 4. Ilustracja postulowanych do wprowadzenia ustaleń na rysunku Planu Ogólnego dot. naszych nieruchomości w Wąwelnicy objętych niniejszymi wnioskami

Dopuszczamy natomiast alternatywnie wyłączenie niedużej części naszej nieruchomości z zabudowy, na styku pomiędzy postulowanym teren usługowym a teren mieszkaniowym jednorodzinny, zgodnie z rysunkiem nr 5 zamieszczonym poniżej. Dzięki temu uniknie się połączenia urbanizacji południowej części Wąwelnicy i Dołuji z sąsiednim Lubieszynem, o charakterze dominująco usługowym (obecnie są one rozdzielone lasem po obu stronach drogi krajowej nr 10, położonym na działkach nr 887/1 i 887/2). Takie rozdzielenie przestrzenne tych sąsiadujących ze sobą jednostek osadniczych nie jest naszym zdaniem konieczne, ale dopuszczamy je, jeżeli miały ono być warunkiem *sine qua non* uwzględnienia postulatów zawartych w niniejszym wniosku.



Rys. nr 5. Ilustracja alternatywnej propozycji ustaleń na rysunku Planu Ogólnego dot. naszych nieruchomości w Wąwelnicy – w celu zachowania odrębności obszarowej poszczególnych jednostek osadniczych, w szczególności usługowej zabudowy przygranicznego Lubieszyna od mieszkaniowego założenia południowej części Wąwelnicy funkcjonalnie i przestrzennie powiązanej z Dołujami

Wniosek nr 8

Wnosimy o przeznaczenie zachodniej części działki nr 62/8 (zgodnie z rysunkiem nr 4 powyżej) na teren strefy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj. włączenie jej do strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH, jako kontynuacja sąsiedniego zespołu usługowego przy drodze krajowej nr 10 (na działkach 62/18, 62/19, 62/4, 62/7), który wykorzystując usługowo-handlowy potencjał tego miejsca służyć będzie również lokalnej obsłudze okolicznych mieszkańców, zapewniając im atrakcyjną ofertę zakupów i spędzania czasu blisko miejsca zamieszkania.

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

Przy granicy naszej nieruchomości, na terenie położonym przy ul. Lubieszyn 23 – 25 (droga krajowa nr 10), znajduje się nieduży lokalny zespół usługowy, który rozwinął się przy stacji paliw BP – poza samą stacją mieści się w nim restauracja McDonalds, sklep spożywczy Biedronka i specjalistyczny sklep wędkarski i zoologiczny. Tuż obok niego, przy ul. Lubieszyn 21 – 21B, znajduje się ponadto pizzeria oraz pawilon z małym sklepem spożywczym i kilkoma lokalami gastronomicznymi. Wraz z zespołem handlowym po drugiej stronie ulicy, mieszczącym spore targowisko i pawilony handlowe, zapewniają one zróżnicowaną i atrakcyjną ofertę usługową. Służą one oczywiście przede wszystkim obsłudze ruchu przygranicznego i podróżnym przekraczającym granicę z Niemcami w Lubieszynie, niemniej jednak korzystają z tych usług również okoliczni mieszkańcy. Rozbudowanie zespołu handlowo-usługowo-gastronomicznego po północnej stronie drogi krajowej, na części naszej nieruchomości, stworzy szansę na ukształtowanie atrakcyjnego zespołu handlowo-usługowego typu convenience, składające się z kilkunastu, może 20 lokali, który zapewni zróżnicowaną ofertę podstawowych usług nie tylko dla przejeżdżających, ale przede wszystkim dla mieszkańców. Dzięki temu mieszkańcy sąsiednich Dołuji i Wąwelnicy zyskają atrakcyjne miejsce zakupów i spędzania czasu, blisko domu, bez konieczności korzystania z samochodu, w myśl kształtowania zrównoważonego i wygodnego 15-minutowego sąsiedztwa. Dzięki temu również racjonalnie wykorzystany będzie potencjał rozwoju gospodarczego Lubieszyna i północnej części Dołuji, a dalszy rozwój zabudowy usługowej w tym miejscu, w tym oferty dla lokalnych mieszkańców, da szansę na przekształcenie zachodniego odcinka drogi krajowej nr 10 w znacznie bardziej przyjazną przestrzeń publiczną, której przekraczanie będzie o wiele łatwiejsze i bezpieczniejsze dla pieszych. Szczególnie, że po realizacji obwodnicy Mierzyna do trasy S6 wraz z węzłem Dołuje spowoduje, że to na tych nowych drogach wysokich klas komunikacyjnych odbywał się będzie ruch tranzytowy, a ciąg uliczny Słoneczny Sad – Lubieszyn zyska charakter intensywnie wykorzystywanej strefy przygranicznej, ale o znacznie bardziej lokalnym charakterze niż obecnie, w synergii przede wszystkim między gminą Dobra a Löcknitz oraz sąsiednimi miejscowościami, nie zaś jako główna trasa międzypaństwowego ruchu tranzytowego. Dalszy rozwój usług w tym rejonie służyć będzie zatem, wraz z poprawą jakości przestrzeni publicznej, przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, w związku z czym jest on ze wszech miar pożądanym i potrzebnym, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i kształtowania przyjaznego do życia sąsiedztwa. Wyłączenie z zabudowy terenu w pobliżu ulicy Lubieszyn, której otoczenie ma szansę stać się swoistym centrum lokalnym dla miejscowej społeczności, byłoby marnowaniem potencjału tego miejsca i działaniem na niekorzyść mieszkańców. W związku z powyższym wnosimy o przeznaczenie zachodniej części naszej działki nr 62/8 na rozwój funkcji usługowych. Przy czym tego typu obiekt handlowy, aby zapewniać jego optymalne funkcjonowanie i atrakcyjność oraz różnorodność oferty dla mieszkańców, powinien łączyć powierzchnią sprzedaży wszystkich lokali handlowych nieznacznie przekraczać wartość 2000 m².

Zgodnie ze współczesnymi trendami urbanistycznymi obszar na styku Lubieszyna, Dołuji i Wąwelnicy powinien rozwijać się jako zrównoważone, wygodne sąsiedztwo, wyposażone we wszystkie niezbędne usługi na miejscu, jak to już zostało zapoczątkowane w urbanistyce tego typu terenów wraz z powstaniem i rozwojem ruchu New Urbanism w latach dziewięćdziesiątych minionego stulecia, prawie dokładnie 30 lat temu. Po zmianach w ponadlokalnym, tranzytowym układzie komunikacyjnym w tym obszarze, które

nastąpią niebawem, wraz z budową Obwodnicy Mierzyna, Zachodniej Obwodnicy Szczecina i etapowej budowie zachodniej obwodnicy kolejowej z SKM do Dołuji i Dobrej, zachodni odcinek obecnej DK 10 ma wszelkie szanse przekształcenia się w atrakcyjne centrum lokalne, które mieścić będzie liczne lokalne usługi i sklepy, bazarki, lokale gastronomiczne, przedszkole i żłobek (przy ul. Słoneczny Sad 49), nowoczesny zespół sportowy (w miejscu obecnego boiska na dz. nr 126), rekreacyjne, leśne tereny spacerowe i piknikowe, połączone wygodnymi i bezpiecznymi przejściami dla pieszych. Nowe tereny usługowe wyznaczone w Planie Ogólnym niezbędnie powinny towarzyszyć intensywnie rozwijającym się zespołom mieszkaniowym.

Zgodnie z przepisami ustawowymi i zasadami zrównoważonego rozwoju, usługi powinny powstawać w pierwszej kolejności na obszarze zwartym – w bezpośrednim sąsiedztwie zespołów mieszkaniowych, stymulując zmianę rozwoju przestrzennego z car-oriented (opartą na pokonywaniu dużych odległości samochodem w celu zaspokojenia nawet najbardziej podstawowych, codziennych potrzeb) na zrównoważone 15-minutowe sąsiedztwa. Realizowanie zespołów usługowych poza obszarami zabudowy mieszkaniowej, tylko dlatego, że zostały tam wskazane w sporządzanych kilkanaście czy ponad dwadzieścia lat temu planach miejscowych, nie sprzyjać będzie zrównoważonemu rozwojowi, stąd konieczne jest zapewnienie rezerw terenowych na rozwój usług wewnątrz istniejących już jednostek osadniczych. Wskazują na to również zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XVII/214/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r., który w zakresie „Przekształcenia sieci osadniczej” zawiera ważne zalecenie: „Zapewnienie usług podstawowych w ośrodkach lokalnych, w celu ograniczenia transportochłonności układu osadniczego”. Tym samym obszar zwarty powinien być wyznaczony racjonalnie, w oparciu o dostęp do infrastruktury i nastawienie na uzupełnianie zabudowy na obszarach zurbanizowanych i podlegających urbanizacji, a tym samym nasze nieruchomości powinny zostać do niego włączone, w tym zachodnia część naszego terenu powinna być przeznaczona na usługi, które zapewnią szeroką ofertę dla okolicznych mieszkańców.

Wniosek nr 9

Alternatywnie do wniosku nr 7 – w przypadku braku możliwości przeznaczenia całej przedmiotowej nieruchomości na teren mieszkaniowy jednorodzinny, wnosimy o przeznaczenie co najmniej działki ew. nr 161/2 (budowlanej, oznaczonej w rejestrze gruntów symbolem Bp) na teren SJ, a pozostałych działek (poza zachodnią częścią działki nr 62/8) na tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej – SU lub SP, zważywszy na bardzo dobry dostęp terenu do projektowanej do realizacji w najbliższych latach trasy ekspresowej S6 (wraz z węzłem Dołuje) oraz drogi krajowej nr 10, z możliwością realizacji na nieruchomości OZE – w tym lokalnej elektrowni słonecznej (jako podstawowego profilu funkcjonalnego), która przy doskonałym dostępie do projektowanej zbiorczej sieci przesyłowej (linia elektroenergetyczna 220 kV) będzie wspomagać zapewnienie niezależności energetycznej Gminy, szczególnie istotnej w kontekście wymagań nowej tzw. Dyrektywy Budynkowej Parlamentu Europejskiego.

Rozwinięcie, uszczegółowienie i uzasadnienie wniosku:

W przypadku braku możliwości przeznaczenia większości nieruchomości na funkcję mieszkaniową jednorodziną, opcjonalnie dopuszczamy przeznaczenie jedynie działki budowlanej nr 161/2 na SJ oraz wskazanej na rysunkach 4 do 6 zachodniej części działki nr 62/8 z przeznaczeniem na teren zabudowy usługowej (SH), zaś przeznaczenie pozostałej części naszej nieruchomości na teren zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej (SU lub SP), zgodnie z rys. nr 6 zamieszczonym poniżej, w szczególności z przeznaczeniem na farmę fotowoltaiczną. Wyznaczanie takich terenów przyciąga do Gminy nowe inwestycje i podmioty gospodarcze, płacące lokalnie podatki i tworzy nowoczesne miejsca pracy, podnoszące atrakcyjność Gminy zarówno do inwestowania jak i do mieszkania, jednocześnie zapewniając zrównoważony miks funkcjonalny na obszarach rozwojowych.

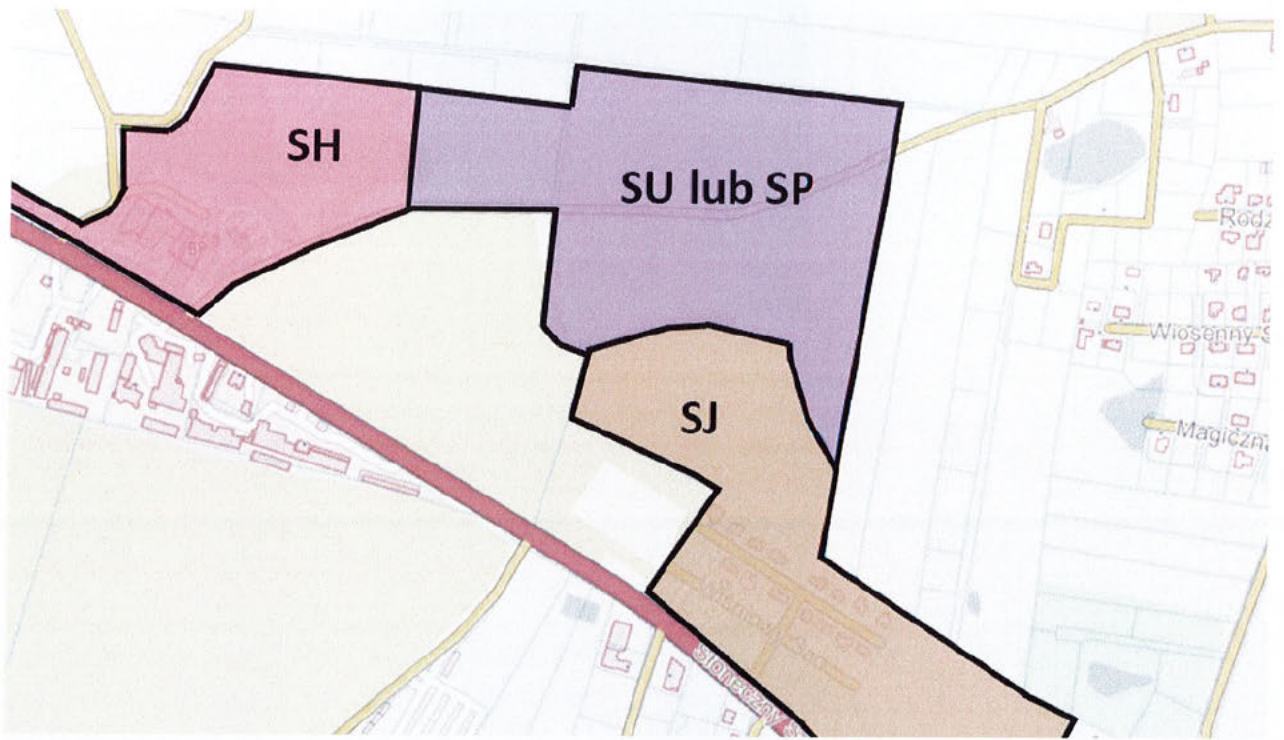
Wskazana na rysunku nr 6 centralna część naszej nieruchomości, z ewentualnym, opcjonalnym przeznaczeniem na teren SU lub SP, znajduje się w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, przylega do terenu leśnego i postulowanego terenu usługowego w zachodniej części naszej nieruchomości, a tym samym funkcja SU lub SP nie powodowałaby uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Teren ten przylegałby jedynie do części naszej nieruchomości przeznaczonej na rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego

(tj. do działki nr 161/2), ale od tej strony zostałyby na terenie usługowym lub gospodarczym zachowane odpowiednie bufor chroniący nową zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami działalności prowadzonej na tym terenie. Teren ten posiada doskonały dostęp do ponadlokalnego układu drogowego. Krótki odcinek drogi dojazdowej (o długości ok. 250m), przebiegający poza terenami mieszkaniowymi (między lasem a terenem usługowym) zapewnia mu dostęp do zachodniego odcinka drogi krajowej nr 10, prowadzącego do projektowanego w bliskim sąsiedztwie węzła Dołuje – drogi krajowej nr 10 (Obwodnicy Mierzyna) i trasy ekspresowej S6 (Zachodniej Obwodnicy Szczecina). Dzięki temu teren ten ma doskonały dostęp do wjazdu na sieć dróg krajowych i międzynarodowych.

Z kolei przeznaczenie możliwie jak największych terenów pod realizację farm / elektrowni fotowoltaicznych, dopuszczonych na terenach SU i SP zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem (na terenach SU *explicitie* jako profil dodatkowy, a na terenach SP może być zakwalifikowana jako produkcja lub infrastruktura techniczna), jest niezbędna w celu zapewnienia samowystarczalności i bezpieczeństwa energetycznego Gminy oraz dostosowania gospodarki do wymogów przepisów unijnych w zakresie zrównoważonego rozwoju (w tym pakietu Zielonego Ładu, w szczególności programu Fit for 55, zmierzającego do znacznego obniżenia emisji gazów cieplarnianych, a przy tym przestawienia źródeł energii z paliw kopalnianych na czystą energię z OZE). Centralna część naszej nieruchomości jest dobrze położona dla realizacji farmy fotowoltaicznej. Nie będzie ona uciążliwa dla otoczenia, ze względu na odseparowanie od terenów zabudowy mieszkaniowej i odsunięcie od głównego układu drogowego (co jest konieczne ze względu na potencjalne zagrożenie olśnieniem dla kierowców) oraz położenie w bliskim sąsiedztwie projektowanej wzdłuż nowej trasy S6 linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV, co zapewni bliskie, bezstratne połączenie farmy fotowoltaicznej z tranzytowa siecią przesyłową.

Realizacja farm fotowoltaicznych na terenie Gminy pozwoli na dostosowanie przyszłego budownictwa i modernizację istniejącej zabudowy w dostosowaniu do przyjętej 12 marca 2024 roku przez Parlament Europejski tzw. Dyrektywa Budynkowa (EPBD), której celem jest osiągnięcie zeroemisyjności zarówno nowych budynków (od 2030 roku) jak i budynków istniejących (do 2050 roku) w wyniku ich gruntowej modernizacji, co wymagać będzie m.in. pozyskiwania energii z Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) produkowanych lokalnie lub w pobliżu terenów zabudowy. Tym samym szczególnie istotne będzie przeznaczenie na obszarze gminy terenów pod farmy fotowoltaiczne, które zapewnią będą zarówno czyste źródło energii elektrycznej dla zabudowy istniejącej i realizowanej na terenie Gminy Dobra jak i potencjalnie również dla zachodnich obszarów sąsiedniego Szczecina. Budowa farm fotowoltaicznych na terenie Gminy Dobra jest również zaleceniem wspomnianego już powyżej Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.

Wnosimy przy tym, aby Plan Ogólny pozwalał na zagospodarowanie całości terenu SU lub SP wskazanego na rysunku poniżej jako farmy fotowoltaicznej, a nie tylko zrealizowanie jej jako dodatkowego przeznaczenia, towarzyszącego innemu przeznaczeniu podstawowemu. W tym kontekście bardziej prawidłowe wydawałoby się przeznaczenie terenu na SP, przy jednoznacznym ustaleniu w tekście Planu Ogólnego, że farma fotowoltaiczna może być jednym z przeznaczeń mieszczących się w podstawowym profilu funkcjonalnym strefy planistycznej gospodarczej (SP). Zgodnie bowiem z przepisami Rozporządzenia w strefie SU elektrownie słoneczne mogą być jedynie profilem funkcjonalnym dodatkowym. Jednak kwestię przyporządkowania terenu do konkretnej strefy planistycznej pozostawiamy do decyzji sporządzającego Plan Ogólny, przy zapewnieniu możliwości realizacji farmy fotowoltaicznej na całości terenu SU lub SP. Postulowane w niniejszym wniosku przeznaczenie centralnej części naszej nieruchomości dopuszczamy jedynie jako opcję, w przypadku braku możliwości ustalenia jej przeznaczenia zgodnego z wcześniejszym wnioskiem nr 7.



Rys. nr 6. Ilustracja alternatywnej w stosunku do wniosku nr 7 propozycji ustaleń na rysunku Planu Ogólnego dot. naszych nieruchomości w Wąwelnicy – przeznaczenie części nieruchomości na teren SU lub SP zamiast zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

