



Nr RINiŚ.6721.1.2022-44

Kobierzyce, dnia 11.04.2024 r.

Mieszkańcy Gminy Kobierzyce

Dotyczy: petycji „NIE” dla kolejnych terenów usługowo-przemysłowych w Gminie Kobierzyce

W odpowiedzi na petycję z dnia 21.02.2024 r. (data wpływu do urzędu), wyjaśniam co następuje.

Ze względu na emocje jakie budzi kwestia wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie (A175) i w związku z wieloma nieporozumieniami w tej sprawie, proponuję na początek uporządkowanie faktów.

W latach 2003-2005, czyli prawie 20 lat temu, trwała procedura sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zatwierdzona uchwałą Nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r. Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, w której na omawianym obszarze ustalono tereny aktywności gospodarczej. Podczas ww. procedury nie zgłoszono uwag dot. przedmiotowego obszaru.

Konsekwencją tego było w następnym roku sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu Bielany Wrocławskie (A34), zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LXIII/665/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 227 z dnia 25 października 2006r. poz. 3268 (18 lat temu). Podczas procedury sporządzenia tego planu ustalono przeznaczenie pod tereny aktywności gospodarczej - czyli pod produkcję i usługi. Podczas ww. procedury zgłoszono jedną uwagę osoby prawnej dot. zwiększenia terenów pod aktywność gospodarczą oraz dopuszczenia handlu wielkopowierzchniowego powyżej 2000m² powierzchni sprzedażowej. Uwaga ta nie została uwzględniona.

Należy podkreślić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie (A175) miało jedynie na celu:

- ustalenie zakazu usług „turystyki”, celem uniemożliwienia realizacji tzw. „hotelu robotniczych” – postulat zgłaszany przez mieszkańców,
- ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, ustalenie zakazu realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
- ustalenie zakazu: demontażu pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna),
- ustalenie obowiązku zapewnienia we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- uaktualnienie wskaźników i parametrów urbanistycznych w tym wskaźników ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych (część obowiązujących najstarszych planów nie ustala tych wskaźników lub ustala tylko dla samochodów osobowych),
- ustalenie możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych.

Wszystkie wyżej wymienione ustalenia są efektem zgłaszanych przez mieszkańców postulatów.

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż uchwała intencyjna oraz wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie. W wyniku wniesionych uwag do ww. projektu dokonano podziału projektu planu na część A (szacowana powierzchnia mpzp 11,07 ha) i część B (szacowana powierzchnia mpzp 216,88 ha).

Procedura zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **nie ustala żadnych nowych terenów pod zabudowę halami.**

Niezależnie od powyższego zaznaczyć należy, że wskazane w petycji tereny 9U-P i 10U-P nie są własnością gminy. Radykalna zmiana ich przeznaczenia na mniej korzystne (ekonomicznie) dla właściciela – np. w całości na tereny zieleni – mogłaby skutkować żądaniem od gminy ogromnego odszkodowania, równego obniżeniu wartości nieruchomości. Niemniej jednak mając na uwadze dobro wszystkich mieszkańców oraz wsłuchując się w głos wyrażony w petycji, w złożonych uwagach i w trakcie trwania dyskusji publicznej – zasadnym jest przeanalizowanie części dotychczasowych ustaleń projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tęczowej i Logistycznej w południowej części obrębu Bielany Wrocławskie – część B (A175b) oraz rozważenie korekty niektórych parametrów urbanistycznych, takich jak: zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków dla terenów U-P, zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej, celem ograniczenia ewentualnych uciążliwości wynikających z takiego sąsiedztwa.

Odnosząc się do żądania wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mających na celu zredukowanie terenów oznaczonych jako tereny usługowo-przemysłowe pragnę wskazać, iż w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

oraz niektórych innych ustaw - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostanie zastąpione planem ogólnym, który gminy mają obowiązek sporządzić do 31 grudnia 2025 r., dlatego ustawodawca po wejściu w życie ww. ustawy uniemożliwił zmianę studium. Przepisy ustawy nowelizującej nie dają bowiem podstawy do wszczęcia postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany studium po dniu wejścia tej ustawy w życie.

Przy okazji pragnę zaznaczyć, iż obszary aktywności gospodarczej zostały jednoznacznie określone przez Radę Gminy Kobierzyce w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2005 roku i zarówno wszystkie sporządzane obecnie plany miejscowe jak i inwestycje, które obecnie powstają, są realizowane tylko i wyłącznie w ramach tych istniejących obszarów. Gmina nie zamierza powiększać wyznaczonych już wiele lat temu stref inwestycyjnych, za to tam gdzie jest to tylko możliwe tworzone są/będą zielone azyle lub pasy zieleni izolacyjnej oddzielające strefę przemysłową od mieszkaniowej, celem zapewnienia jak najlepszych warunków do życia dla naszych mieszkańców.

Proszę o przekazanie treści pisma pozostałym osobom wnoszącym wspólnie z Panem petycję, odpowiedź zamieszcza się także na stronie internetowej Urzędu Gminy Kobierzyce <https://www.ugk.pl/petycje>.


Wójt
mgr inż. Ryszard Pacholik

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa