

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../25 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/70/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101). Na podstawie tej uchwały w dniu 19 grudnia 2024 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Na terenach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101), obowiązuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, uchwalony uchwałą nr IV/40/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2024 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 4399 z dn. 29 sierpnia 2024 r. W obowiązującym planie, dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 38MNW.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały (B101), jest ponowna zmiana wskaźników i parametrów urbanistycznych, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, wynika ze zgłaszanych postulatów przez właścicieli terenów.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, odstąpiono od sporządzania strategicznej oceny oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko i uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu

(pismo WSI.411.2.25.2025.AP z dn. 3 kwietnia 2025 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu (pismo ZNS.9022.364.2025.AD z dn. 17 kwietnia 2025 r.).

Projekt planu uzyskał opinie i uzgodnienie organów wymienionych w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 - tekst jednolity z późn. zm.).

...

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu opracowania oraz charakter terenów sąsiednich; W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwi podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

- 8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
- a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Gminy, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturalną spójność przestrzenną zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, a uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Dolnej w północno-wschodniej części wsi Tyniec Mały, przed przedłożeniem go Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.