

Uzasadnienie

uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Stoszyce, dla terenów złoża „Stoszyce III”.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu było zamierzenie wprowadzenia na przedmiotowym terenie obszaru eksploatacji udokumentowanego złoża kruszywa "Stoszyce III". Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadnione było w związku z art. 95 ust. 1, a także art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.).

W ustawie prawo geologiczne i górnicze wprowadza się ochronę udokumentowanych złóż kopalin oraz zbiorników wód podziemnych i obowiązek ich ujawnienia w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Większość obszaru opracowania stanowią grunty klas IV, które dodatkowo z uwagi na występowanie złoża kruszywa nie stanowią wartościowego arealu rolniczego, stanowiącego opłacalne źródło upraw. Kompleksy gruntów III klasy pozostaną w użytkowaniu rolniczym.

Przy wschodniej granicy planu przebiega także linia napowietrzna wysokiego napięcia 110kV, wzdłuż tej linii, wykonana jest droga gminna, która będzie stanowić trasę transportu wydobytego kruszywa. Zaplanowana trasa wywozu urobku wykracza oczywiście poza obszar opracowania planu i została wytyczona w taki sposób, aby nie powodować uciążliwości dla okolicznych wsi i mieszkańców, ani nie intensyfikować ruchu samochodów ciężarowych na istniejących drogach publicznych. Trasa wywozu kruszywa prowadzi do bocznicy kolejowej, do której urobek będzie transportowany.

Zgodnie z Uchwałą nr L/527/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, dla terenów położonych w obrębach Kilianów-Szymanów, Stoszyce i Wszemiłowice, przedmiotowe złożo zostało wskazane w dokumencie Studium, a tereny złoża zostały przeznaczone do eksploatacji.

Uruchomienie terenu eksploatacji kruszywa jest uzasadnione również planowanymi w regionie inwestycjami, w tym w szczególności inwestycjami drogowymi. Umożliwi także bardziej ekonomiczne wykorzystanie, w większości słabych gleb, leżących w obszarze planu.

Po rekultywacji planowany jest duży zbiornik wodny, który wykorzystywany będzie jako tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy i odwiedzających teren gminy gości. Należy tu również podkreślić, iż planowany zbiornik wodny będzie dla mieszkańców Gminy Kąty Wrocławskie i całej aglomeracji wrocławskiej znakomitym miejscem rekreacji i odpoczynku nad wodą, a miejsc takich bardzo brakuje w okolicach Wrocławia.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

- 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – Istotą uchwalenia projektu planu jest umożliwienie działalności eksploatacyjnej na obszarze złoża. Teren złoża znajduje się poza jednostką osadniczą i od zabudowań został oddzielony terenami zielonymi, także wzdłuż drogi wojewódzkiej utworzono bufor izolacyjny w postaci pasa terenu zielonego i szpaleru drzew. Projekt określa również kierunki rekultywacji terenu i zasady jego zagospodarowania, wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustaleń przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy dla zabudowy przewidywanej po rekultywacji terenu. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia dla terenów dotyczące rozplanowania terenów o różnych przeznaczeniach, w tym w szczególności terenów zieleni, a także wprowadzenia pasa zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej. Na etapie wydobywania nie planuje się obiektów architektonicznych, które pojawią się po rekultywacji terenu i wykorzystaniu na cele

rekreacyjne. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - W obszarze planu występują grunty rolne większości niskich klas, ich rolnicze wykorzystanie nie jest opłacalne z uwagi na występowanie złoża kruszywa. W obszarze planu znajduje się niewielki kompleks gleb chronionych III klasy które pozostawiono w użytkowaniu rolniczym. Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem (§7) oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. Plan wskazuje też obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych; W obszarze planu ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem tych terenów dla których ustalenie takie nie było celowe – dotyczy to obszaru eksploatacji oraz terenów dróg.
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez określenie maksymalnego obszaru wydobywania, odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod eksploatację i zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.
- 7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 9) **potrzeb interesu publicznego** – zostało spełnione poprzez wyznaczenie dróg publicznych;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 19.01.2017r. roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 24 lipca 2018 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 6 sierpnia do 27 sierpnia 2018 roku. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego, w dniu 24 sierpnia roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowegowpłynęły uwagi;
- 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna

wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.
2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku przeznaczenia terenów pod tereny eksploatacji oraz wyznaczenie dróg transportu dla kruszywa; W przypadku terenu przeznaczonego pod eksploatację powierzchniową nie kształtuje się nowych układów zabudowy, w związku z tym przedmiotowe uwarunkowanie nie ma tu zasadniczego zastosowania. Na etapie rekultywacji w obszarze planu powstanie zbiornik wodny wraz z pojedynczymi kompleksami zabudowy. Nowa zabudowa została rozplanowana przy istniejących i planowanych połączeniach drogowych.
 - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – patrz pkt 1;
 - 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu na fakt, iż teren położony jest w sąsiedztwie wykształconego ciągu komunikacyjnego, umożliwiającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – nowa zabudowa pojawi się na etapie rekultywacji. Nowa zabudowa została rozplanowana przy istniejących i planowanych połączeniach drogowych. w obszarze planu dominować będzie zbiornik wodny, zabudowa umożliwiać będzie wykorzystanie zbiornika wodnego na rekreację i ewentualnie pod zabudowę mieszkaniową o charakterze krajobrazowym; Pozwoli to na odpowiednie wykorzystanie i zagospodarowanie zasobów środowiska;
4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 25 września 2014r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przyjęła uchwałę nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. W przytoczonej uchwale Rada Miejska stwierdza, że obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stoszyce (uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXIX/237/96 z dnia 30 października 1996r) jest nieaktualny. Zmiana nieaktualnego już planu została podyktowana udokumentowaniem złoża Stoszyce III i jest konsekwencją Uchwały nr L/527/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmian studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, dla terenów położonych w obrębach Kilianów-Szymanów, Stoszyce i Wszemiłowice. Przedmiotowe złoża zostało wskazane w dokumencie Studium, a tereny złoża zostały przeznaczone do eksploatacji. Uruchomienie terenu eksploatacji kruszywa jest uzasadnione również planowanymi w regionie inwestycjami, w tym w szczególności inwestycjami drogowymi. Umożliwi także bardziej ekonomiczne wykorzystanie, w większości słabych gleb, leżących w obszarze planu.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Bilans finansów publicznych dla budżetu gminy będzie korzystny i przewiduje wzrost rocznych dochodów podatkowych od nieruchomości (poprzednio tereny rolne), po rozpoczęciu działalności górniczej spowoduje opodatkowanie gruntów przez nią zajętych podatkiem od nieruchomości wykorzystywanych gospodarczo, przewidywane są także dochody z tytułu opłat adiacenckich oraz od czynności cywilno-prawnych.