

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Samotwór

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich oraz wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, minimalnej wielkości działki, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono maksymalną szerokość lukarn i świetlików, ustalono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez ustalenia dla Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” dla którego ustalono zakaz lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej, a dla nowych budynków kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno oraz poprzez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów, a także poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dla projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Natura 2000” „Łęgi nad Bystrzycą” PLH 020103, dla którego zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tego obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, w § 6, ust. 1, pkt 2 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” w § 6, ust. 3, uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi w § 6, ust. 5, uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg w § 6, ust. 6 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące obowiązku dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w § 6, ust. 7 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 6, ust. 8 i w § 10, ust. 9 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 4, pkt 1, 2, 3 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych w § 10, ust. 4, pkt 4 uchwały,

- i) ustalenia dotyczące modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania w § 10, ust. 4, pkt 5 uchwały,
 - j) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 14 - § 22, § 25, § 34 uchwały,
 - k) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów zieleni urządzonej, rolniczych, łąk i pastwisk, lasów i zadrzewień w § 24, § 26, § 27, § 28, § 29 uchwały;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „A” ochrony konserwatorskiej, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie dla nich wymogów w § 7, ust. 5, 6, 7 oraz poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 7, ust. 8;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
- a) ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi w § 6, ust. 5, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowania na terenach MN, MW, M oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg w § 6, ust. 6 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące obowiązku dotrzymania standardów sanitarno-higienicznych w obiektach hodowli zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w § 6, ust. 7 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 6, ust. 8 i w § 10, ust. 9 uchwały,
 - e) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 6, ust. 9 uchwały,
 - f) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w § 9, ust. 1, pkt 1 uchwały,
 - g) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla gazociągu wysokiego ciśnienia w § 9, ust. 2 uchwały,
 - h) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 8 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, jednorodzinną z usługami, zabudowę zagrodową, usługi, komunikację samochodową, infrastrukturę techniczną, tereny zainwestowane lub posiadające zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, a także przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami oraz usługi tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi wojewódzkie oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjna, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) prawo własności – poprzez:
- a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i Gmina Kąty Wrocławskie, Zarząd Województwa Dolnośląskiego) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga klasy zbiorczej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga klasy lokalnej, droga klasy dojazdowej, droga wewnętrzna, droga pieszo – jezdna);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 13 grudnia 2011 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 09.12.2011 r. do 18.01.2012r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 15 października 2013 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11.10.2013 r. do 28.11.2013r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - d) ogłoszenie w prasie lokalnej („Express Wrocławski” z dn. 13 czerwca 2014 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 09.06.2014 r. do 30.07.2014r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) ogłoszenie w prasie lokalnej („Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 30 września 2014 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 29.09.2014 r. do 10.11.2014 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie o powtórnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - g) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- h) w związku z wyrokiem Sygn. akt II SA/Wr 690/15 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 05.05.2016 r. stwierdzającym nieważność w całości uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26.02.2015 r. Nr V/36/15 dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór przystąpiono do powtórzenia procedury planistycznej od etapu zaopiniowania i uzgodnienia planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miejscowość Samotwór jest wyposażona w sieć wodociągową);
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - tereny usług, ZD - tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodnich, zieleni urządzonej, ZP - tereny zieleni urządzonej, WS/ZN - tereny wód otwartych, zieleni nieurządzonej, RM - tereny zabudowy zagrodowej, RZ - tereny łąk i pastwisk, R - tereny rolne, ZL - tereny lasów i zadrzewień, WS - tereny wód otwartych, KD-Z - drogi wojewódzkie, KD-L – droga lokalna, KD-D - drogi gminne, KDW – drogi wewnętrzne, KDPJ – drogi pieszo-jezdne, KDR – drogi transportu rolnego, WW - tereny urządzeń wodnych, elektroenergetycznych, IT - tereny infrastruktury technicznej, KS - tereny komunikacji samochodowej, WS - tereny wód otwartych, niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym;
 - uwzględniono także część wniosków złożonych do planu zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.
- Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
 - 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje środkową i południową część obrębu Samotwór, znajduje się w północnej części gminy Kąty Wrocławskie, od południa graniczy z obrębem Skałka. Przez obszar planu przebiega droga wojewódzka nr 362 relacji Wrocław – Kąty Wrocławskie oraz rzeka Bystrzyca;

- tereny opracowania obejmują na zachodzie dolinę Bystrzycy z korytem rzeczny i terenami przybrzeżnymi po obu stronach rzeki, wieś Samotwór i tereny przylegające do zabudowy wiejskiej od południa, wschodu i północy. Zajmują obszar o powierzchni ok. 46 ha, na który składają się tereny z zabudową zagrodową, jednorodzinna i wielorodzinna oraz tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym jako grunty orne oraz trwałe użytki zielone. Otoczenie terenu, jak i sam teren opracowania, charakteryzuje się typowym wiejskim krajobrazem rolniczym. W granicach opracowania występują dobre i średnie gleby zaliczane do klas IIIa i IIIb oraz IVa i IVb. Są to gleby brunatne, lokalnie czarne ziemie zdegradowane, wytworzone z glin lekkich lub słabo gliniastych na piaskach gliniastych oraz utworów pyłowych wodnego pochodzenia oraz gleby bielcowe, wytworzone z piasków całkowitych i gliniastych. W obszarze dolinnym występują trwałe użytki zielone dobrej i średniej jakości. W granicach opracowania występują dość liczne obszary zieleni wysokiej i niskiej.

Zieleń wysoką reprezentują fragmenty lasów, szczególnie łągi wiązowo jesionowe oraz grądy, porastające dolinę Bystrzycy w pobliżu koryta rzeki oraz zieleń parkowa wokół pałacu Aleksandrów i wokół innych zabudowań, a także znaczne obszarowo sady owocowe oraz pojedyncze drzewa, wśród których występują także okazy pomnikowe. Tereny zieleni niskiej to przede wszystkim plantacje krzewów owocowych i trwałe użytki zielone, reprezentowane przez antropogeniczne i półnaturalne zbiorowiska łąkowe. W granicach opracowania, tereny na zachód i północ od drogi wojewódzkiej nr 362 położone są w obszarze podlegającym ochronie krajobrazowej. Jest to obszar Parku Krajobrazowego Doliny Bystrzycy. Dla ochrony najcenniejszych pod względem przyrodniczym zbiorowisk leśnych reprezentowanych przez lasy łąkowe i grądowe oraz nizinne łąki użytkowane ekstensywnie, w tym siedliska wymienione w załączniku Dyrektywy Siedliskowej oraz gatunki z II załącznika Dyrektywy Siedliskowej, wybrane tereny w granicach Parku włączono do obszarów Natura 2000, jako specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) pn. „Łęgi nad Bystrzycą” (kod – PLH 020103), w granicach którego znajdują się północno-zachodnie i zachodnie tereny opracowania.

- na większości obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje plan uchwalony uchwałą Nr XXXII/262/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r., w pozostałej północnej części obszaru po północnej stronie drogi wojewódzkiej obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór - gmina Kąty Wrocławskie, dla terenu stanowiącego część działki nr ewidencyjny 17/3 AM-1, uchwalony przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/156/200 z dnia 22.08.2000 r. Ustalenia nowego planu mają na celu umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej), zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej na dotychczasowych terenach rolnych wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty wrocławskie.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej oraz usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej, na których funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego oparty o drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Samotwór, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25 września 2014 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XLVIII/503/14 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kąty Wrocławskie. Wieloletni Program Prac Planistycznych (WPPP), będący załącznikiem do uchwały Nr XLVIII/503/14 wskazał obowiązujące plany w obrębie Samotwór do zmiany. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, podstawowym dochodem Gminy będą:
- 1) dochód związany z podatkiem od nieruchomości – wpływy stabilne i długotrwałe;
 - 2) wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych) – pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
 - 3) wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego rozbudową komunalnej infrastruktury technicznej - pierwsze lata po wejście w życie planu miejscowego;
- najważniejszymi kosztami Gminy będą:
- 1) wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi.