



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 18 grudnia 2020 r.

Poz. 7137

### UCHWAŁA NR XXXIV/360/20 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 25 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą nr L/424/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek oraz uchwałą nr LXVI/598/18 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 sierpnia 2018 r. zmieniająca uchwałę nr L/424/17 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska” uchwalonego uchwałą nr XXI/206/19 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 23 grudnia 2019 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek, o powierzchni około 42 ha, zwaną dalej planem, której granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako **załącznik nr 1**, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 6, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad kształtowania zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału

procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 2) **masach ziemnych i skalnych** - należy przez to rozumieć wszystkie masy ziemne, w tym niezanieczyszczoną glebę, masy skalane, jakie powstają w wyniku prowadzenia działalności górniczej na każdym jej etapie: udostępnianie złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 5) **terenie powierzchniowej eksploatacji złoża** – należy przez to rozumieć teren bezpośredniego wydobywania kopaliny ze złoża, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane oraz technologiczne, związane z nimi obiekty i urządzenia przeróbcze;
- 6) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) strefa ochronna terenów kolejowych;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) granice obszaru objętego rekultywacją;
- 6) numer i symbol identyfikacyjny terenu;
- 7) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem identyfikacyjnym terenu:

- 1) **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- 2) **R** – tereny rolnicze;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KDTR** – teren drogi transportu rolnego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z eksploatacją złoża;
- 2) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele rolne lub leśne, w powiązaniu funkcjonalno-przestrzennym z przyległymi gruntami.

§ 7. 1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, w tym odpadów w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża:

- 1) dla odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 2) obowiązuje maksymalne wykorzystanie oraz zagospodarowanie mas ziemnych i skalanych w celach rekultywacyjnych i technologicznych w granicy obszaru górniczego;
- 3) dopuszcza się przyjmowanie mas ziemnych i skalnych pochodzących z innego zakładu górniczego;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie oraz odzysk odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 7) zakazuje się:
  - a) tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
  - b) magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,
  - c) trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

**§ 8.** Dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa Śl.; w obszarze tym należy stosować przy realizacji nowych inwestycji rozwiązania techniczne uniemożliwiające zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 2) ujawnia się granice udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Bukówek” IB 18819, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) prace geologiczne i eksploatację należy prowadzić zgodnie z wydanymi koncesjami;
- 4) tereny poeksploatacyjne, w granicach obszaru objętego rekultywacją, wskazanych na rysunku planu, będą sukcesywnie rekultywowane - ustala się rolny lub leśny kierunek rekultywacji.

**§ 10.1.** Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i infrastrukturę techniczną o parametrach innych niż określono w ust. 2.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników zakładu górniczego, prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem, ochrony środowiska wraz z obiektami budowlanymi, zapobiegania szkodom i ich naprawiania zostanie określone w planie ruchu zakładu górniczego – zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu złoża powinno być zgodne z wydaną koncesją i w granicach ustanowionego terenu górniczego.

**§ 12. 1.** Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

2. Ustala się granicę strefy ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, w odległości 10 m, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym oraz dróg przyległych do obszaru objętego planem, na który składają się:

- 1) drogi gminne, położone poza granicami planu;
- 2) drogi transportu rolnego KDTR;
- 3) dojazdy wewnętrzne i drogi technologiczne, wyznaczane jako stałe lub tymczasowe w obrębie terenu 1PG.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1PG dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 5m lub dróg technologicznych, w sposób wynikający z procesu eksploatacyjnego i technologicznego.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 2) min. 1 miejsce postojowe dla potrzeb eksploatacji kruszywa dla samochodów transportu technologicznego;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie terenowych miejsc parkingowych;
- 4) stanowiska postojowe (parkingowe) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej w obszarze planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;

3) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych,

b) magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, w szczelnych zbiornikach lub w wyrobisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg;

3) dopuszcza zaopatrzenie w energię ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się obowiązek stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii odnawialnej, o mocy poniżej 100kW, z wyłączeniem wykorzystania energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

**§ 15.** Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża oznaczony na rysunku planu symbolem **1PG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren powierzchniowej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, obejmujący:

1) odkrywkową eksploatację górnictwem – wydobywanie kopaliny ze złoża;

2) składowanie odpadów wydobywczych, humusu oraz mas ziemnych i skalnych;

3) przeróbkę materiału wydobytego oraz mas ziemnych i skalnych;

4) rekultywację terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

1) dojazdów wewnętrznych i dróg technologicznych;

2) miejsc postojowych, parkingów;

- 3) infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) urządzeń ochrony przed hałasem.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje prowadzenie eksploatacji na warunkach określonych w koncesji udzielonej przedsiębiorcy, na podstawie projektów zagospodarowania złoża oraz na podstawie planów ruchu zakładu górniczego, sporządzanych na poszczególne etapy eksploatacji;
- 2) ustala się zakaz budowy budynków;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów budowlanych, związanych z eksploatacją i przeróbką surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz z technologią wydobywania;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów budowlanych - 12 m;
- 5) obowiązuje zabezpieczenie skarpy wyrobiska przed osuwaniem, z zachowaniem odpowiedniego kąta nachylenia, zgodnego z projektem zagospodarowania złoża;
- 6) masy ziemne i skalne oraz humus, które powstaną w wyniku prac przygotowawczych zmierzających do otwarcia złoża należy wykorzystać do prac rekultywacyjnych;
- 7) po zaprzestaniu działalności wydobywczej ustala się rekultywację terenów w kierunku rolnym lub leśnym.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach rekultywacji dopuszcza się:

- 1) niwelację terenu, ukształtowanie rzeźby terenu;
- 2) wykorzystanie do celów rekultywacji mas nadkładu usuniętych i przemieszczonych w trakcie eksploatacji oraz mas skalnych i ziemnych (tzw. przerostów górniczych i przeróbczych);
- 3) przyjmowanie mas ziemnych i skalnych pochodzących z innego zakładu górniczego;
- 4) odtworzenie gleb metodami technicznymi i agrotechnicznymi;
- 5) zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **3R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych służących dla potrzeb rolnictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, melioracji wodnych, mostów i przepustów.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren drogi transportu rolniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDTR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolniczego.

2. Zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu,
- b) zieleni,
- c) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Środy Śląskiej.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
**Jerzy Kryciński**





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/360/20  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 25 listopada 2020 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej, rozstrzyga co następuje:

1. Wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek odbyło się w dniach od 4 września 2020 r. do 2 października 2020 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 19 października 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Środy Śląskiej Rozstrzygnięciem z dnia 3 listopada 2020 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu zmiany planu. Uwaga została uwzględniona częściowo.
2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona poniższa tabela z częścią uwagi, której Burmistrz Środy Śląskiej po rozpatrzeniu nie uwzględnił i została przedstawiona Radzie Miejskiej w Środzie Śląskiej wraz z projektem planu.
3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miejska w Środzie Śląskiej nie uwzględniła części uwagi, wymienionej w poniższej tabeli:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
1.	13.10.2020	Osoba prawna	<p>Działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą - Kancelaria Prawna Schampera, Dubis, Zajac i Wspólnicy sp.k., zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000131331, REGON: 932832704, NIP: 8951780757 (dalej „Wnioskodawca”, „Spółka”), składam niniejsze pismo zawierające uwagi do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek (dalej „Projekt Planu”).</p> <p>Niniejsze uwagi dotyczą:</p> <p><b>I. W punkcie I, II oraz III:</b> wszystkich działek gruntu objętych Projektem Planu - z wyłączeniem działki gruntu o numerze ewidencyjnym 345, tj. działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 344/4, 346, 347/1, 352, 353, 343, 341, 342, 340, 339, 338/2, 338/1, 337/1, 337/2, 336, 335, położonych w obrębie Bukówek, gmina Środa Śląska;</p> <p><b>2. W punkcie IV:</b> działek o numerach ewidencyjnych: 337/2, 337/1 oraz 335, położonych w obrębie Bukówek, gmina Środa Śląska.</p> <p><b>I. Uwaga dotycząca ustalenia zawartego w §15 Projektu Planu</b> Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 wraz z późn. zm., dalej: „u.p.z.p.”) została w § 15 Projektu Planu określona na poziomie 30%, tj. w maksymalnej dopuszczalnej prawem wysokości, dla wszystkich terenów objętych planem. W tym miejscu zauważyć jednak należy, że zgodnie z poglądami wyrażanymi w piśmiennictwie: „Procentowe określenie stawki omawianej opłaty ma na celu <b>proporcjonalne</b> obciążenie podmiotów uzyskujących korzyści ze zmian wprowadzonych planem zagospodarowania przestrzennego.” (M. Bielecki [w:] <i>Renta planistyczna jako konsekwencja uchwalenia planu miejscowego</i>, Nieruchomości 2010, Nr 7, str. 10, system informacji prawnej Legalis). Wysokość przedmiotowej opłaty powinna pozostawać w relacji do korzyści, jakie odniósł właściciel</p>	<p>Dla przedmiotowych terenów należy się spodziewać wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia planu i zmiany przeznaczenia z terenów rolniczych pod tereny wydobywania surowców naturalnych</p> <p>W przypadku wzrostu wartości Gmina przyjmuje maksymalną stawkę (30%), natomiast faktyczny wzrost wartości nieruchomości</p>

		<p>nieruchomości na skutek wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Uwzględniając uwarunkowania odnoszące się do nieruchomości objętych Projektem Planu, można przyjąć, że, ze względu na specyfikę przeznaczenia, opłata planistyczna nie wystąpi. Nieruchomości w Projekcie Planu przeznacza się na działalność wynikającą z udokumentowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej - dopuszczenie na tym obszarze tego typu aktywności nie wynika z okoliczności zależnych od organów jednostek samorządu terytorialnego, lecz z właściwości terenu. Jeszcze przed wszczęciem procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Spółka zwracała się z prośbą o zmianę przeznaczenia nieruchomości - wówczas uzyskała negatywne stanowisko w tym przedmiocie, albowiem uznano, że zmiana przeznaczenia nieruchomości jest możliwa dopiero po udokumentowaniu złóż kopalni.</p> <p>Przyjęcie natomiast stawki w wysokości 30% może spowodować w przyszłości zbędne wątpliwości co do tego, iż istotnie taka opłata wystąpi (mając na względzie okoliczność, że nie następuje zmiana przeznaczenia obszarów 1R, 2R oraz 3R).</p> <p>Wskazać ponadto należy, że postępowanie zmierzające do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowano z uwagi na ujawnienie złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, co w konsekwencji znalazło swoje odzwierciedlenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, jak też z uwagi na brak możliwości ostatecznego nabycia nieruchomości na rzecz podmiotu zajmującego się prowadzeniem tego typu działalności (tj. Rōben Polska Sp. z o. o. i Wspólnicy Spółka komandytowa w Warszawie; dalej jako „Inwestor”).</p> <p>Wymaga podkreślenia, że dopuszczenie do eksploatacji złoża oznaczonego na rysunku Projektu Planu symbolem IPG następuje w interesie społecznym Gminy Środa Śląska. Uzyskanie formalnego tytułu do nieruchomości przez Inwestora nie tylko warunkuje dalsze prowadzenie przez niego działalności gospodarczej (w ogóle lub w dotychczasowej skali), lecz również uzależnia istnienie blisko 450 miejsc pracy. Z uwagi na istniejące bezrobocie na obszarze Gminy, jak też niepewną, obecną sytuację na rynku pracy spowodowaną m.in. COVID-19, wskazane jest niezwłoczne zapewnienie możliwości rozwoju Gminy Środa Śląska. Pobudzenie rynku pracy z pewnością skutkować będzie znaczącą poprawą życia lokalnej społeczności, jak też zmniejszeniem wydatków na pomoc społeczną.</p> <p>Co więcej, im szybciej Inwestor wejdzie w posiadanie nieruchomości, tym szybciej dojdzie do rozpoczęcia działalności na jej obszarze przez tenże podmiot, a w konsekwencji - znacznie wcześniej nastąpią m.in. wpływy do budżetu Gminy Środa Śląska - nie tylko w związku z podatkiem od nieruchomości, lecz również z uwagi na podatki od czynności cywilnoprawnych czy podatki dochodowe. Powyższe umożliwi podejmowanie przez władze lokalne nowych inwestycji, a tym samym rozwój Gminy. Ponadto, planowana działalność nie narąza Gminy Środa Śląska na dodatkowe koszty związane np. z koniecznością budowy sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej.</p> <p>Inwestor jest również podmiotem prowadzącym działalność od wielu lat, a należące do niego grunty po zakończeniu eksploatacji, niejednokrotnie wykorzystywane są na potrzeby całej społeczności lokalnej.</p> <p>Tymczasem ustalenie opłaty na poziomie w wysokości 30% wzbudzić może niepokój Inwestora i konieczność zrewidowania przez niego planów inwestycyjnych.</p> <p>Z uwagi na powyższe okoliczności, Spółka wnosi o zmianę § 15 Projektu Planu, nadając mu następujące brzmienie:</p> <p><i>2. „Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 1% dla wszystkich terenów objętych planem”.</i></p> <p><b>II. Uwaga dotycząca ustalenia zawartego w §8 Projektu Planu</b></p> <p>Zgodnie z Projektem Planu, dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi (§8).</p> <p>W pierwszej kolejności wskazać należy, że na obszarze objętym Projektem Planu nie są zlokalizowane zabytki archeologiczne. Poniżej poglądowo przedstawiono dane zamieszczone na publicznej witrynie rządowej w odniesieniu do zabytków archeologicznych, tj. <a href="https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/">https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/</a>. Z jej treści wynika jednoznacznie, że najbliższe zabytki archeologiczne zlokalizowane są w okolicach Zawadki i Ciechowa.</p>	<p>wyznacza się w Operacji szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę.</p> <p>Ostateczna decyzja w zakresie stawki należy do Radnych</p> <p>Ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostały wprowadzone na wniosek złożony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu (pismo WZN.5150.51.2019.EM, rpK 7412 z dnia 19.03.2019 r.) oraz w takim kształcie uzgodnione przez organ konserwatorski na etapie</p>
--	--	---	---

		<p>Oczywiście Spółka ma na względzie konieczność poszanowania zabytków i ich ochrony, niemniej wprowadzenie na całym obszarze Projektu Planu ochrony zabytków archeologicznych, których na tym obszarze w istocie nie ma, powoduje zbędne obciążenie nieuzasadnionymi, dodatkowymi obowiązkami podmiotów planujących w przyszłości realizację inwestycji.</p> <p>Co więcej, odpowiednie regulacje dotyczące ochrony zabytków archeologicznych, zawarte są w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 282; dalej „u.o.z”). W myśl art. 3 pkt 4 u.o.z., zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Jak już wyżej wskazano, na obszarze objętym Projektem Planu nie znajdują się zabytki, tym bardziej archeologiczne. Nie ma również jakichkolwiek podstaw, aby sądzić, że mogą znajdować się jakiegokolwiek pozostałości egzystencji i działalności człowieka, dodatkowo - np. złożone z nawarstwień kulturowych. Brak jest zatem uzasadnienia dla obejmowania ochroną konserwatorską elementów nieistniejących.</p> <p>Mając powyższe na względzie, Spółka wnosi o zmianę § 15 Projektu Planu w ten sposób, aby nadać mu brzmienie:  <i>„Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W przypadku ich ujawnienia, konieczne jest podjęcie czynności i działań oraz uzyskanie decyzji administracyjnych określonych w przepisach odrębnych”.</i></p> <p>W przypadku, w którym powyższa uwaga nie zostanie uwzględniona, albowiem, według Burmistrza Środy Śląskiej, konieczne będzie wprowadzenie ochrony konserwatorskiej, Spółka wnosi o nadanie § 15 Planu Miejscowego następującego brzmienia:  <i>„Dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w granicach której prace ziemne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi”.</i></p> <p><b>III.</b> Uwaga dotycząca ustaleń zawartych w §16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3 Projektu Planu (dla obszaru 1PG)  Zgodnie z §16 ust. 1 wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża oznaczony na rysunku planu symbolem 1PG, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren powierzchniowej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, obejmujące m.in. składowanie odpadów wydobywczych oraz humusu (pkt 2) oraz przeróbkę materiału wydobytego (pkt 3).</p> <p>W §3 ust. 1 pkt 2 Projektu Planu wprowadzono definicję legalną mas ziemnych i skalnych, zgodnie z którą pod tym pojęciem należy rozumieć wszystkie masy ziemne w tym niezanieczyszczoną glebę, masy skalane, jakie powstają w wyniku prowadzenia działalności górniczej na każdym jej etapie: udostępnianie złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego. W ustaleniach Projektu Planu odwołano się do tego wyrażenia wskazując m.in. na obowiązek maksymalnego wykorzystania oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalanych (pisownia oryginalna) w celach rekultywacyjnych i technologicznych w granicy obszaru górniczego (§7 ust. 2 pkt 2 Projektu Planu).</p> <p>W przywołanym §16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3 Projektu Planu, odniesiono się natomiast wyłącznie do: <i>„odpadów wydobywczych oraz humusu”</i> oraz do <i>„materiału wydobytego”</i>.</p> <p>Ograniczenie w pkt 2 do składowania wyłącznie odpadów wydobywczych i humusu, bez odniesienia się do mas ziemnych i skalnych, powoduje, iż nie będzie możliwa realizacja obowiązków wynikających z pozostałych ustaleń Projektu Planu. Skoro bowiem możliwość składowania mas ziemnych i skalnych na obszarze 1PG nie została uwzględniona, konieczne będzie ich usunięcie z tychże terenów, a następnie, skoro wprowadzono obowiązek ich maksymalnego wykorzystania w celach rekultywacyjnych lub technologicznych - ponowny transport na tenże obszar. W przypadku ograniczenia przeróbki materiału wyłącznie do materiału wydobytego, w przyszłości może okazać się, że niemożliwa będzie przeróbka mas ziemnych i skalnych w celach rekultywacyjnych i technologicznych.</p> <p>Z uwagi na powyższe, Spółka wnosi o zmianę ustalenia zawartego w § 16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3, w ten sposób, iż nadać im następujące brzmienie:  <i>„2) składowanie odpadów wydobywczych, humusu oraz mas ziemnych i skalnych;  3) przeróbkę materiału wydobytego oraz mas ziemnych i skalnych”</i></p>	<p>opiniowani i uzgadniani projektu planu (pismo WZA.5150.60.2019.EM, rpk 32021 z dnia 08.08.2019 r.)</p> <p>Plan miejscowy nie może ustalać obowiązku uzgodnienia z innymi instytucjami, gdyż taki zapis jest uchylany przez organy nadzorcze. W planie należy uwzględnić wymagania instytucji w postaci ustaleń lub odesłać do przepisów odrębnych</p> <p>Uszczegółowiono zapis zgodnie z uwagą.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie powoduje konieczności ponownienia procedury</p> <p>Ustalenie przeznaczenia w planie musi być jednoznaczne, nie pozostawiające dowolności</p>
--	--	---	---

		<p><b>IV.</b> Uwaga dotycząca ustaleń dla obszarów 1R, 2R oraz 3R Działki o numerach ewidencyjnych: 337/2, 337/1 oraz 335, obręb Bukówek, gmina Środa Śląska (dalej łącznie również jako „Nieruchomości”), zgodnie z wyłożonym Projektem Planu, położone są częściowo na obszarze 2R oraz 3R. Dla przedmiotowych działek przewidziano ustalenia łącznie ujęte jako dla obszarów 1R do 3R.</p> <p>W związku z ujawnieniem na obszarze bezpośrednio sąsiadującym z Nieruchomością złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością, że na obszarze Nieruchomości również znajdują się ww. złoża. Co więcej, na tych obszarach może okazać się, że, w świetle przepisów prawa powszechnie obowiązującego, będzie możliwe wprost w przyszłości prowadzenie działalności określonej prawem geologicznym i górnictwem. Wskazanie na taką możliwość w Projekcie Planu, umożliwi podjęcie działalności, bez konieczności kolejnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Spółka nadmienia, że rolnicze przeznaczenie Nieruchomości nie stoi na przeszkodzie dopuszczalności prowadzenia działalności określonej prawem geologicznym i górnictwem (por. m.in. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 30 grudnia 2016 r., II SA/Bk 347/16).</p> <p>Z uwagi na powyższe, Spółka wnosi o dodanie ustępu 3 do §17 Projektu Planu i nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p><i>„3. W przypadku udokumentowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej na terenie 2R oraz 3R, dopuszczalna jest działalność określona w prawie geologicznym i górnictwem, o ile będzie zgodna z przepisami odrębnymi, z obowiązkiem rekultywacji gruntu w kierunku rolnym. W takim przypadku zastosowanie będą miały odpowiednio ustalenia zawarte w §6, §7, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §16 uchwały”.</i></p> <p>Uwzględniając powyższe, Spółka wnosi o uwzględnienie jej uwag o treści jak w niniejszym piśmie.</p>	<p>interpretacyjnej. Tereny oznaczone w planie symbolem 1R-3R nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w związku z tym muszą pozostać przeznaczone w planie pod użytkowanie rolnicze.</p> <p>W przypadku ujawnienia złóż w obszarze terenów oznaczonych w planie symbolem 1R-3R, w celu zmiany przeznaczenia należy przystąpić do opracowania zmiany planu miejscowego i w jego procedurze uzyskać również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p>
--	--	---	--

Załącznik nr 1 do Rozstrzygnięcia Burmistrza Środy Śląskiej z dnia 3 listopada 2020 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 września 2020 r. do 2 października 2020 r.  
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 19 października 2020 roku.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Środy Śląskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.10.2020	Kancelaria Prawna Schampera, Dubis, Zajac i Wspólnicy sp.k. ul. Kazimierza Wielkiego 3 50-077 Wrocław <b>reprezentowana przez:</b> Konrada Schamperę Prokurenta samoistnego	Działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą - Kancelaria Prawna Schampera, Dubis, Zajac i Wspólnicy sp.k., zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000131331, REGON: 932832704, NIP: 8951780757 (dalej „Wnioskodawca”, „Spółka”), składam niniejsze pismo zawierające uwagi do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek (dalej „Projekt Planu”). Niniejsze uwagi dotyczą:  <b>1. W punkcie 1, II oraz III:</b> wszystkich działek gruntu objętych Projektem Planu - z wyłączeniem działki gruntu o numerze ewidencyjnym 345, tj. działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 344/4, 346, 347/1, 352, 353, 343, 341, 342, 340, 339, 338/2, 338/1, 337/1, 337/2, 336, 335, położonych w obrębie Bukówek, gmina Środa Śląska; 2. W punkcie IV: działek o numerach ewidencyjnych: 337/2, 337/1 oraz 335, położonych w obrębie Bukówek, gmina Środa Śląska.	BUKÓWEK dz.nr 344/4, 346, 347/1, 352, 353, 343, 341, 342, 340, 339, 338/2, 338/1, 337/1, 337/2, 336, 335	<b>PG</b> – teren powierzchniowej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej; <b>R</b> – tereny rolnicze; <b>WS</b> – teren wód powierzchniowych śródlądowych; <b>KDTR</b> – teren drogi transportu rolnego			

			<p>I. Uwaga dotycząca ustalenia zawartego w §15 Projektu Planu</p> <p>Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 wraz z późn. zm., dalej: „<i>u.p.z.p.</i>”) została w § 15 Projektu Planu określona na poziomie 30%, tj. w maksymalnej dopuszczalnej prawem wysokości, dla wszystkich terenów objętych planem. W tym miejscu zauważyć jednak należy, że zgodnie z poglądami wyrażonymi w piśmiennictwie: „<i>Procentowe określenie stawki omawianej opłaty ma na celu proporcjonalne obciążenie podmiotów uzyskujących korzyści ze zmian wprowadzonych planem zagospodarowania przestrzennego.</i>” (M. Bielecki [w:] <i>Renta planistyczna jako konsekwencja uchwalenia planu miejscowego</i>, Nieruchomości 2010, Nr 7, str. 10, system informacji prawnej Legalis). Wysokość przedmiotowej opłaty powinna pozostawać w relacji do korzyści, jakie odniósł właściciel nieruchomości na skutek wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Uwzględniając uwarunkowania odnoszące się do nieruchomości objętych Projektem Planu, można przyjąć, że, ze względu na specyfikę przeznaczenia, opłata planistyczna nie wystąpi. Nieruchomości w Projekcie Planu przeznaczają się na działalność wynikającą z udokumentowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej - dopuszczenie na tym obszarze tego typu aktywności nie wynika z okoliczności zależnych od organów jednostek samorządu terytorialnego, lecz z właściwości terenu. Jeszcze przed wszczęciem procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Spółka zwracała się z prośbą o zmianę przeznaczenia nieruchomości - wówczas uzyskała negatywne stanowisko w tym przedmiocie, albowiem uznano, że zmiana przeznaczenia nieruchomości jest możliwa dopiero po udokumentowaniu złóż kopalin. Przyjęcie natomiast stawki w wysokości 30% może spowodować w przyszłości zbędne wątpliwości co do tego, iż istotnie taka opłata wystąpi (mając na względzie okoliczność, że nie następuje zmiana przeznaczenia obszarów 1R, 2R oraz 3R).</p> <p>Wskazać ponadto należy, że postępowanie zmierzające do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowano z uwagi na ujawnienie złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, co w konsekwencji znalazło swoje odzwierciedlenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska, jak też z uwagi na brak możliwości ostatecznego nabycia nieruchomości na</p>			-	x	<p>Dla przedmiotowych terenów należy się spodziewać wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia planu i zmiany przeznaczenia z terenów rolniczych pod tereny wydobywania surowców naturalnych</p> <p>W przypadku wzrostu wartości Gmina przyjmuje maksymalną stawkę (30%), natomiast faktyczny wzrost wartości nieruchomości wyznacza się w Operacji szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę.</p> <p>Ostateczna decyzja w zakresie stawki należy do Radnych</p>
--	--	--	---	--	--	---	---	---

		<p>rzecz podmiotu zajmującego się prowadzeniem tego typu działalności (tj. Röben Polska Sp. z o. o. i Wspólnicy Spółka komandytowa w Warszawie; dalej jako „Inwestor”).</p> <p>Wymaga podkreślenia, że dopuszczenie do eksploatacji złoża oznaczonego na rysunku Projektu Planu symbolem IPG następuje w interesie społecznym Gminy Środa Śląska. Uzyskanie formalnego tytułu do nieruchomości przez Inwestora nie tylko warunkuje dalsze prowadzenie przez niego działalności gospodarczej (w ogóle lub w dotychczasowej skali), lecz również uzależnia istnienie blisko 450 miejsc pracy. Z uwagi na istniejące bezrobocie na obszarze Gminy, jak też niepewną, obecną sytuację na rynku pracy spowodowaną m.in. COVID-19, wskazane jest niezwłoczne zapewnienie możliwości rozwoju Gminy Środa Śląska. Pobudzenie rynku pracy z pewnością skutkować będzie znaczącą poprawą życia lokalnej społeczności, jak też zmniejszeniem wydatków na pomoc społeczną.</p> <p>Co więcej, im szybciej Inwestor wejdzie w posiadanie nieruchomości, tym szybciej dojdzie do rozpoczęcia działalności na jej obszarze przez tenże podmiot, a w konsekwencji - znacznie wcześniej nastąpią m.in. wpływy do budżetu Gminy Środa Śląska - nie tylko w związku z podatkiem od nieruchomości, lecz również z uwagi na podatki od czynności cywilnoprawnych czy podatki dochodowe. Powyższe umożliwi podejmowanie przez władze lokalne nowych inwestycji, a tym samym rozwój Gminy. Ponadto, planowana działalność nie naraża Gminy Środa Śląska na dodatkowe koszty związane np. z koniecznością budowy sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej.</p> <p>Inwestor jest również podmiotem prowadzącym działalność od wielu lat, a należące do niego grunty po zakończeniu eksploatacji, niejednokrotnie wykorzystywane są na potrzeby całej społeczności lokalnej.</p> <p>Tymczasem ustalenie opłaty na poziomie w wysokości 30% wzbudzić może niepokój Inwestora i konieczność zrewidowania przez niego planów inwestycyjnych.</p> <p>Z uwagi na powyższe okoliczności, Spółka wnosi o zmianę § 15 Projektu Planu, nadając mu następujące brzmienie:</p> <p>1. „Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 1% dla wszystkich terenów objętych planem”.</p> <p>II. Uwaga dotycząca ustalenia zawartego w § 8 Projektu Planu</p> <p>Zgodnie z Projektem Planu, dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej</p>				-	x	Ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostały
--	--	---	--	--	--	---	---	---

			<p>zabytków archeologicznych, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi (§ 8).</p> <p>W pierwszej kolejności wskazać należy, że na obszarze objętym Projektem Planu nie są zlokalizowane zabytki archeologiczne. Poniżej poglądowo przedstawiono dane zamieszczone na publicznej witrynie rządowej w odniesieniu do zabytków archeologicznych, tj. <a href="https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/">https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/</a>. Z jej treści wynika jednoznacznie, że najbliższe zabytki archeologiczne zlokalizowane są w okolicach Zawadki i Ciecchowa. Oczywiście Spółka ma na względzie konieczność poszanowania zabytków i ich ochrony, niemniej wprowadzenie na całym obszarze Projektu Planu ochrony zabytków archeologicznych, których na tym obszarze w istocie nie ma, powoduje zbędne obciążenie nieuzasadnionymi, dodatkowymi obowiązkami podmiotów planujących w przyszłości realizację inwestycji.</p> <p>Co więcej, odpowiednie regulacje dotyczące ochrony zabytków archeologicznych, zawarte są w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 282; dalej „u.o.z”). W myśl art. 3 pkt 4 u.o.z., zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Jak już wyżej wskazano, na obszarze objętym Projektem Planu nie znajdują się zabytki, tym bardziej archeologiczne. Nie ma również jakichkolwiek podstaw, aby sądzić, że mogą znajdować się jakiegokolwiek pozostałości egzystencji i działalności człowieka, dodatkowo - np. złożone z nawarstwień kulturowych. Brak jest zatem uzasadnienia dla obejmowania ochroną konserwatorską elementów nieistniejących.</p> <p>Mając powyższe na względzie, Spółka wnosi o zmianę § 15 Projektu Planu w ten sposób, aby nadać mu brzmienie:</p> <p><i>„Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W przypadku ich ujawnienia, konieczne jest podjęcie czynności i działań oraz uzyskanie decyzji administracyjnych określonych w przepisach odrębnych”.</i></p> <p>W przypadku, w którym powyższa uwaga nie zostanie uwzględniona, albowiem, według Burmistrza Środy Śląskiej, konieczne będzie wprowadzenie ochrony konserwatorskiej, Spółka wnosi o nadanie § 15 Planu Miejscowego następującego brzmienia:</p>				<p><i>wprowadzone na wniosek złożony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu (pismo WZN.5150.51.2019.EM, rpk 7412 z dnia 19.03.2019 r.) oraz w takim kształcie uzgodnione przez organ konserwatorski na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu (pismo WZA.5150.60.2019.EM, rpk 32021 z dnia 08.08.2019 r.)</i></p> <p>Plan miejscowy nie może ustalać obowiązku uzgodnienia z innymi instytucjami, gdyż taki zapis jest uchylany przez organy nadzorcze.</p> <p>W planie należy uwzględnić wymagania instytucji w postaci ustaleń lub odesłać do przepisów odrębnych</p>
--	--	--	---	--	--	--	---



			<p>„Dla całego obszaru planu wprowadza się strefę „ OW” ochrony konserwatorskiej, w granicach której prace ziemne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi”.</p> <p>III. Uwaga dotycząca ustaleń zawartych w §16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3 Projektu Planu (dla obszaru IPG) Zgodnie z §16 ust. 1 wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża oznaczony na rysunku planu symbolem IPG, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren powierzchniowej eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, obejmujące m.in. składowanie odpadów wydobywczych oraz humusu (pkt 2) oraz przeróbkę materiału wydobytego (pkt 3). W §3 ust. 1 pkt 2 Projektu Planu wprowadzono definicję legalną mas ziemnych i skalnych, zgodnie z którą pod tym pojęciem należy rozumieć wszystkie masy ziemne w tym niezanieczyszczoną glebę, masy skalane, jakie powstają w wyniku prowadzenia działalności górniczej na każdym jej etapie: udostępnianie złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego. W ustaleniach Projektu Planu odwołano się do tego wyrażenia wskazując m.in. na obowiązek maksymalnego wykorzystania oraz zagospodarowania mas ziemnych i skalanych (pisownia oryginalna) w celach rekultywacyjnych i technologicznych w granicy obszaru górniczego (§7 ust. 2 pkt 2 Projektu Planu). W przywołanym §16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3 Projektu Planu, odniesiono się natomiast wyłącznie do: „odpadów wydobywczych oraz humusu” oraz do „materiału wydobytego”. Ograniczenie w pkt 2 do składowania wyłącznie odpadów wydobywczych i humusu, bez odniesienia się do mas ziemnych i skalnych, powoduje, iż nie będzie możliwa realizacja obowiązków wynikających z pozostałych ustaleń Projektu Planu. Skoro bowiem możliwość składowania mas ziemnych i skalnych na obszarze IPG nie została uwzględniona, konieczne będzie ich usunięcie z tychże terenów, a następnie, skoro wprowadzono obowiązek ich maksymalnego wykorzystania w celach rekultywacyjnych lub technologicznych - ponowny transport na tenże obszar. W przypadku ograniczenia przeróbki materiału wyłącznie do materiału wydobytego, w przyszłości może okazać się, że niemożliwa będzie przeróbka mas ziemnych i skalnych w celach rekultywacyjnych i technologicznych. Z uwagi na powyższe, Spółka wnosi o zmianę ustalenia zawartego w §16 ust. 1 pkt 2 oraz pkt 3, w ten sposób, iż nadać im następujące brzmienie: „2) składowanie odpadów wydobywczych, humusu oraz mas ziemnych i skalnych;</p>			x	-	<p>Uszczegółowiono zapis zgodnie z uwagą. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie powoduje konieczności ponowienia procedury</p>
--	--	--	---	--	--	---	---	---

		<p>3) <i>przeróbkę materiału wydobytego oraz mas ziemnych i skalnych "</i></p> <p>IV. Uwaga dotycząca ustaleń dla obszarów 1R, 2R oraz 3R Działki o numerach ewidencyjnych: 337/2, 337/1 oraz 335, obręb Bukówek, gmina Środa Śląska (dalej łącznie również jako „Nieruchomości”), zgodnie z wyłożonym Projektem Planu, położone są częściowo na obszarze 2R oraz 3R. Dla przedmiotowych działek przewidziano ustalenia łącznie ujęte jako dla obszarów 1R do 3R.</p> <p>W związku z ujawnieniem na obszarze bezpośrednio sąsiadującym z Nieruchomością złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, istnieje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące z pewnością, że na obszarze Nieruchomości również znajdują się ww. złoża. Co więcej, na tych obszarach może okazać się, że, w świetle przepisów prawa powszechnie obowiązującego, będzie możliwe wprost w przyszłości prowadzenie działalności określonej prawem geologicznym i górnictwem. Wskazanie na taką możliwość w Projekcie Planu, umożliwi podjęcie działalności, bez konieczności kolejnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Spółka nadmienia, że rolnicze przeznaczenie Nieruchomości nie stoi na przeszkodzie dopuszczalności prowadzenia działalności określonej prawem geologicznym i górnictwem (por. m.in. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 30 grudnia 2016 r., II SA/Bk 347/16).</p> <p>Z uwagi na powyższe, Spółka wnosi o dodanie ustępu 3 do §17 Projektu Planu i nadanie mu następującego brzmienia: „3. <i>W przypadku udokumentowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej na terenie 2R oraz 3R, dopuszczalna jest działalność określona w prawie geologicznym i górnictwem, o ile będzie zgodna z przepisami odrębnymi, z obowiązkiem rekultywacji gruntu w kierunku rolnym. W takim przypadku zastosowanie będą miały odpowiednio ustalenia zawarte w §6, §7, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §16 uchwały</i>”.</p> <p>Uwzględniając powyższe, Spółka wnosi o uwzględnienie jej uwag o treści, jak w niniejszym piśmie.</p>			-	x	<p>Ustalenie przeznaczenia w planie musi być jednoznaczne, nie pozostawiające dowolności interpretacyjnej. Tereny oznaczone w planie symbolem 1R-3R nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w związku z tym muszą pozostać przeznaczone w planie pod użytkowanie rolnicze. W przypadku ujawnienia złóża w obszarze terenów oznaczonych w planie symbolem 1R-3R, w celu zmiany przeznaczenia należy przystąpić do opracowania zmiany planu miejscowego i w jego procedurze uzyskać również zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p>
--	--	---	--	--	---	---	--

.....  
podpis Burmistrza

Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t.j. z 2019 r. Dz. U. poz. 1781 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/360/20  
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej  
z dnia 25 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 23 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miejska w Środzie Śląskiej uchwala, co następuje:

**§ 1.** W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukówek, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.