

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów górniczych w części obrębu Wierzchowice,
o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych w części obrębu Wierzchowice (zwany dalej „projektem planu”), został zainicjowany Uchwałą Nr XXXVIII/237/2021 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 20 sierpnia 2021 r.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują regulacje następujących planów miejscowych:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kłobuczyn, przyjętego Uchwałą Nr XVI/155/2000 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 25 listopada 2000 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2001 r. Nr 51 poz. 569;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku elektrowni wiatrowych Gaworzyce, przyjętego Uchwałą Nr XXX/180/2010 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 30 marca 2010 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 106 poz. 1662.

Do opracowywania projektu planu przystąpiono ze względu na potrzebę budowy na obszarze nim objętym nowego szybu górniczego „Gaworzyce” (wentylacyjnego wydechowego), zgłoszona przez KGHM Polska Miedź S.A.

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 298 ha, stanowiący znaczną część obrębu Wierzchowice. Jest to obszar niezbędny dla realizacji ww. planowanego przez KGHM Polska Miedź S.A. przedsięwzięcia, a jego dość rozległy zasięg wynika z uwzględnienia nie tylko planów dotyczących budowy szybu górniczego, ale także planowanych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania tego przedsięwzięcia.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc przy tym pod uwagę art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w

projekcie planu uwzględniać pełen zakres ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie planu nie określono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarze projektu planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach projektu planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów w odpowiednich dokumentach w zasięgu obszaru projektu planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby ich określania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zasięgu obszaru projektu planu;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze projektu planu obiektów wymagających rehabilitacji;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń – ze względu na brak występowania na obszarze projektu planu takich obszarów;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na niedopuszczenie na obszarze projektu planu tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania na obszarze projektu planu tego typu przedsięwzięć;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia;

- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – ze względu na brak występowania na obszarze projektu planu tego typu obiektów;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na brak potrzeby ich określania.

Projekt planu przede wszystkim umożliwia, o czym wspomniano już wcześniej, realizację inwestycji związanych z budową szybu górniczego „Gaworzyce” wraz z niezbędnymi powiązaniami infrastrukturalnymi i komunikacyjnymi. Dla realizacji tych planowanych przedsięwzięć w projekcie planu wskazano:

- *teren dla szybu kopalni rud miedzi, obiektów i urządzeń związanych z działalnością górniczą, a także - występujących łącznie lub oddzielnie - niekolidujących z funkcją górniczą innych obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, usługowych bądź służących do prowadzenia innej działalności gospodarczej (teren oznaczony symbolem „1PK”);*
- *tereny dla przemysłowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, służących przemysłowi miedziowemu (tereny kategorii „ITK”).*

Wskazując kierunki zagospodarowania pozostałych terenów na obszarze projektu Planu uwzględniono ustalenia obowiązującego Studium, biorąc przy tym pod uwagę faktyczny sposób zagospodarowania terenów i planowane powiększenie istniejącego cmentarza w zasięgu przedmiotowego projektu Planu. W związku z powyższym w analizowanym projekcie, poza terenami kategorii „PK” i „ITK”, wskazano także tereny następujących kategorii:

- *„P” - dla skoncentrowanej aktywności gospodarczej – dla funkcji przemysłowych, produkcyjnych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów;*
- *„UP” - dla obiektów administracji, usług innych niż chronione oraz przemysłu, baz, składów, magazynów;*
- *„ZC” – dla cmentarza;*
- *„KK” - dla komunikacji kolejowej i szynowej;*
- *„ZLL” – dla prowadzenia gospodarki leśnej, w tym pod zalesienie;*
- *„RR” – dla użytkowania rolniczego;*
- *„KDZ” – dla drogi publicznej klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1158D;*
- *„KDL” – dla dróg publicznych klasy lokalnej;*
- *„KDD” – dla dróg publicznych klasy dojazdowej.*

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie uwzględniało –

w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, zwłaszcza odnoszących się do zabytków archeologicznych oraz cmentarza, ujętego w ewidencji zabytków,
 - b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających jej charakterowi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 w Dziale I,
 - b) ujawnienie położenia obszaru projektu Planu w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Radwanice-Gaworzyce” oraz w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Gaworzyce”, także wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 7 w Dziale I;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych, w tym zabytków ujętych w ewidencji zabytków, które zidentyfikowano na obszarze projektu Planu (Rozdział 3 w Dziale I);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji umożliwiających lokalizowanie na obszarze projektu Planu obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia (§3 ust. 4 tekstu projektu Planu),
 - b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (Dział III);
 - c) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (§10 ust. 20 i 21 tekstu projektu Planu);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:
 - a) uwzględnienie potrzeby budowy nowego szybu górniczego, przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań lokalizacji tego przedsięwzięcia,

- b) powiązanie komunikacyjne terenu nowej inwestycji górniczej, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były wysokie standardy przestrzeni, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
- a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) uwzględnienie zamierzenia inwestycyjnego przygotowywanego przez przedsiębiorcę górniczego,
 - c) zaadaptowanie na większości obszarów rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych lub faktycznie istniejących;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
- a) ochronę szczególnych wartości kulturowych i przyrodniczych,
 - b) wprowadzenie możliwości budowy nowego szybu górniczego; inwestycja ta jest kluczowa dla dalszej eksploatacji złoża rud miedzi;
 - c) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8 w Dziale I;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8 w Dziale I;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
- a) odpowiednie informowanie - zgodnie z obowiązującymi przepisami - o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) udostępnianie zainteresowanym - zgodnie z obowiązującymi przepisami - dokumentacji sprawy;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 11 tekstu projektu Planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
 - a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych i faktycznego sposobu zagospodarowania terenów,
 - b) uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,
 - c) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszaru projektu Planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącego ciągu komunikacyjnego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - nie uwzględniono, gdyż w projekcie Planu nie wyznaczono terenów dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, zawarte w §10 tekstu projektu Planu;

- 4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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. poz. 1443) – nie uwzględniono, gdyż w projekcie Planu nie wskazano terenów dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono w odniesieniu do lokalizacji zabudowy na terenie „1PK”.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Gmina Gaworzyce dysponuje aktualną *oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, podjętą Uchwałą Nr V/34/2019 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 28 lutego 2019 r.

W dokumencie tym wskazano m.in., że „w związku z występowaniem na obszarze gminy Gaworzyce udokumentowanych złóż kopalin istnieje prawdopodobieństwo przystąpienia w przyszłości do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” dla terenów górniczych. Podkreślono przy tym, że „w szczególności uzasadnione może być sporządzenie planu miejscowego dla terenu górniczego wyznaczonego dla złoża rud miedzi „Radwanice- Gaworzyce” (...).” Kierując się tymi przesłankami, a także potrzebami zgłoszonymi

przez przedsiębiorcę górniczego działającego na obszarze gminy, przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego projektu Planu.

3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu - stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń - stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zostanie zapewniona na odpowiednim etapie procedury planistycznej, poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy i w BIP Urzędu Gminy Gaworzyce.

3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, będzie wywierać pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy w związku z ustalonym w gminie podatkami: od nieruchomości, od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków i budowli.

W wyniku realizacji ustaleń projektu Planu nie przewiduje się wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które musiałaby finansować Gmina, ponieważ zgodnie z zagospodarowaniem przewidzianym w obszarze projektu Planu wydatki związane z uzbrojeniem terenu poniesie przedsiębiorca górniczy.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu została podjęta w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w ustawie 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. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej, prowadzonej przy uwzględnieniu art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Wójt zawiadomił społeczność o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do tego projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu Planu.

Na kolejnym etapie prac planistycznych Wójt sporządził projekt Planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt Planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Z uwagi na fakt, iż w projekcie Planu przewidziano odmienne od dotychczasowego użytkowania rolnego przeznaczenie części gruntów, wystąpiła potrzeba zawnioskowania o zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 10 listopada 2023 r. wydał decyzję (znak: DNI.tr.602.280.2023), mocą której wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 18,3007 ha gruntów rolnych klas II-III.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.