

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Bądzów, Jaczów, Jerzmanowa i Kurowice-Modła, położonych na terenach górniczych.

1. Cele projektu planu.

Projektem planu objęto 7 odrębnych obszarów, położonych w gminie Jerzmanowa, w zasięgu obrębów geodezyjnych: Kurowice-Modła (obszary nr: 1, 2 i 3), Jaczów (obszary nr 4 i 5), Jerzmanowa (obszar nr 6) i Bądzów (obszar nr 7). Obszary projektu planu zajmują łącznie powierzchnię około 48 ha.

Celem projektu planu jest umożliwienie realizacji na obszarach nim objętych nowych form zagospodarowania oraz ujednoczenia regulacji obowiązujących planów miejscowych (w zakresie przebiegu linii zabudowy oraz ukształtowania wewnętrznego układu komunikacyjnego), tak aby możliwe było racjonalne zagospodarowanie terenów. Zmiany wprowadzane projektem planu są zgodnie z oczekiwaniami lokalnej społeczności i ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa.

Powyższe zamierzenia nie są zgodne z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należało zatem dokonać ich zmiany dla:

- 1) obszarów nr 4 i 5 oraz części obszarów nr: 1, 2 i 3, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa, przyjęty Uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.;
- 2) obszarów nr 6 i 7, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I” i „Rudna I” oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów Głęboki- Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa, przyjęty Uchwałą Nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.;
- 3) części obszaru nr 2, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów we wsiach Jaczów i Kurowice, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy

Jerzmanowa, przyjęty Uchwałą Nr X/81/2015 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 sierpnia 2015 r.;

- 4) na części obszarów nr 1 i 3, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa, przyjęty Uchwałą Nr XVI/262/2021 rady Gminy Jerzmanowa z dnia 24 lutego 2021 r.

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

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 977) oraz *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Jednakże specyfika uwarunkowań i przeznaczenia terenów ustalona w projekcie planu sprawiła, że w projekcie tym nie było potrzeby określania niektórych z elementów właściwych dla projektu planu, określonych w art. 15 ust. 2. Nie ustalono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach projektu planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 obszarów projektu planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek do ustalania tych sposobów i terminów;

Jak wspomniano już wcześniej, projekt planu jest sporządzany głównie w celu wskazania nowych kierunków zagospodarowania terenów oraz ujednolicenia regulacji obowiązujących planów miejscowych. Efektem pierwszej z ww. zmian będzie poszerzenie - w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych - zasięgu terenów przewidzianych pod zabudowę, w oparciu o wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości. Natomiast druga

ze zmian pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę, tj. pozwalające na realizację zabudowy, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony zidentyfikowanych walorów kulturowych i środowiskowych oraz z potrzeb ochrony ładu przestrzennego. Dla realizacji tych zamierzeń w projekcie planu wydzielono tereny, którym przypisano określone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające (z wyjątkiem terenów kategorii: „KDL”, „KDD”, „KDW” i „R”, którym nadano wyłącznie przeznaczenie podstawowe), tj.:

- w zasięgu obszaru nr 1 wyznaczono - na przeważającej jego części - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami: „G.K.1.MN” i „G.K.2.MN”); ponadto w zasięgu tego obszaru wskazano: teren dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie (teren oznaczony symbolem „G.K.1.MU”), tereny dla drogi wewnętrznej (tereny o symbolach: „G.K.1.KDW” i „G.K.2.KDW”), teren dla drogi publicznej klasy dojazdowej („G.K.1.KDD”) oraz teren dla użytkowania rolniczego (o symbolu „G.K.1.R”); w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenach kategorii:
 - „MN” dopuszczono: zielen, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych,
 - „MU” dopuszczono: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z nie więcej niż z 4 mieszkaniami), obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m², hurtownie i magazyny w budynkach, w których powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekracza 250 m², lokalizację maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w obiektach usługowych lub w innych służących prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej, zielen, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych;
- w zasięgu obszaru nr 2 wyznaczono: tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami: „G.K.3.MN” i „G.K.4.MN”), tereny dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie (tereny oznaczone symbolami: „G.K.2.MU” i „G.K.3.MU”) tereny dla zabudowy zagrodowej (o symbolach „G.K.1.RM” i „G.K.2.RM”), tereny dla drogi wewnętrznej (o symbolach: „G.K.3.KDW”, „G.K.4.KDW” i „G.K.5.KDW”) tereny dla drogi publicznej klasy dojazdowej (tereny o symbolach „G.K.2.KDD” i „G.K.3.KDD”) oraz teren dla użytkowania rolniczego (o symbolu „G.K.2.R”); w

uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenach kategorii „MN” dopuszczono takie same byty jak w zasięgu obszaru nr 1 projektu planu. Natomiast na terenach kategorii:

- „RM” dopuszczono: zielen, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych,
- „MU” dopuszczono: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z nie więcej niż z 4 mieszkaniami), obiekty lub lokale dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m², obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m², lokalizację maksymalnie 2 lokali mieszkalnych w obiektach usługowych lub w innych służących prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej, zielen, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla podjazdów samochodowych;
- w zasięgu obszaru nr 3 wyznaczono - na przeważającej jego części - teren dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie (teren oznaczony symbolem „G.K.4.MU”). Ponadto w zasięgu tego obszaru projektu planu wskazano teren dla drogi publicznej klasy lokalnej (o symbolu „G.K.1.KDL”) oraz teren dla drogi wewnętrznej („G.K.6.KDW”); w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenie kategorii „MU” dopuszczono takie same byty, jak na innych terenach tej kategorii (za wyjątkiem obiektów lub lokali dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² oraz hurtowni i magazynów w budynkach, w których powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie przekracza 250 m²);
- w zasięgu obszaru nr 4 wyznaczono - na przeważającej jego części – teren dla użytkowania rolniczego (o symbolu „G.A.1.R”), teren dla drogi publicznej klasy dojazdowej (o symbolu „G.A.1.KDD”) oraz teren dla drogi publicznej klasy lokalnej („G.A.1.KDL”).
- w zasięgu obszaru nr 5 wyznaczono: teren dla usług turystycznych, agroturystycznych i rekreacji (oznaczony symbolem „G.A.1.UT”), teren dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla urządzeń sportu i rekreacji (o symbolu „G.A.1.ITKU”) oraz teren dla drogi wewnętrznej (o symbolu „G.A.1.KDW”); w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenach kategorii:

- „UT” dopuszczono: usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, zieleń, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych,
- „ITKU” dopuszczono: zieleń niekolidującą z przeznaczeniem „podstawowym”, zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz parkingi terenowe;
- w zasięgu obszaru nr 6 wyznaczono: tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami: „S.J.1.MN” „S.J.2.MN”, „S.J.3.MN”, „S.J.4.MN”, „S.J.5.MN”, „S.J.6.MN” i „S.J.7.MN”), tereny dla użytkowania rolniczego (o symbolu „S.J.1.R”, „S.J.2.R”, „S.J.3.R” i „S.J.4.R”), tereny dla drogi wewnętrznej (oznaczone symbolami: „S.J.1.KDW”, „S.J.2.KDW”, „S.J.3.KDW” i „S.J.4.KDW”) oraz tereny dla drogi publicznej klasy dojazdowej (o symbolach „S.J.1.KDD” i „S.J.2.KDD”); w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenach kategorii „MN”, co na innych terenach tych kategorii;
- w zasięgu obszaru nr 7 wyznaczono: teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej (oznaczony symbolem „S.B.1.MP”), teren dla usług innych niż chronione (o symbolu „S.B.1.U”), teren dla usług turystycznych, agroturystycznych i rekreacji (o symbolu „S.B.1.UT”), tereny dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów, administracji oraz usług innych niż chronione (oznaczone symbolami „S.B.1.PP” i „S.B.2.PP”), tereny dla zieleni izolacyjnej (oznaczone symbolami: „S.B.1.PPZ” i „S.B.2.PPZ”), tereny dla powierzchniowych wód śródlądowych (o symbolach „S.B.1.W”, „S.B.2.W”, „S.B.3.W” i „S.B.4.W”) oraz teren dla drogi wewnętrznej (o symbolu „S.B.1.KDW”); w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego na terenie kategorii „UT” dopuszczono takie same byty, jak terenie tej kategorii w zasięgu obszaru nr 5. Natomiast na terenach kategorii:
 - „U” dopuszczono: nieuciążliwą działalność inną niż usługowa, w budynkach na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400 m², bazy, w tym transportowe, składy, magazyny i hurtownie na powierzchni gruntu nie przekraczającej 1000 m² oraz o powierzchni pod budynkami nie przekraczającej 600 m², jeden lokal mieszkalny na działce budowlanej (jeżeli wynika to z potrzeby odpowiedniego zapewnienia obsługi obiektu usługowego), obiekty obsługi

gospodarki komunalnej, zieleń, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych;

- „PP” dopuszczono: obiekty związane z przeróbką kruszywa naturalnego, obiekty sportowe w budynkach, zieleń urządzoną oraz miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych,
- „PPZ” dopuszczono parkingi terenowe i zbiorniki wodne,
- „W” dopuszczono zieleń i użytki rolne;

W projekcie planu wprowadzono także zakazy dotyczące zagospodarowania terenów.

Na terenach kategorii:

- „MP” zakazano lokalizacji obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt w liczbie inwentarza przekraczającej na danej nieruchomości 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- „RM” zakazano lokalizacji obiektów przeznaczonych dla hodowli lub chowu zwierząt,
- „PP” zakazano lokalizacji: aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, usług chronionych oraz obiektów górnictwa.

Należy także dodać, że w projekcie plan zakazano – na obszarach nim objętych - lokalizacji:

- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100 kW;
- elektrowni wiatrowych, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- spopieliarni zwłok oraz spalarni odpadów;
- stacji paliw;
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- budowli rolniczych na terenach innych niż kategorii „RM”;
- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ponadto w projekcie planu wskazano także na konkretne ograniczenia w zagospodarowaniu niektórych terenów, wynikające przede wszystkim:

- z położenia w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza – dotyczy części terenów w zasięgu obszarów nr 1 i 2 projektu planu;

- z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (ograniczenia występują w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych tych sieci) – dotyczy części terenów na obszarach nr 6 i 7 projektu planu.

Wskazane w projekcie planu przeznaczenia poszczególnych terenów uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa.

W celu ochrony istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu określono, że na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, czyli takimi, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Z istniejących na obszarach projektu planu sieci uzbrojenia terenu wskazano napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV, przebiegające przez obszary nr 6 i 7. W projekcie planu określono zasięg pasa technologicznego tych linii, w którym mogą wystąpić określone w projekcie ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W projekcie planu ujawniono złoża udokumentowanych kopalin – rud miedzi i soli kamiennej, wypełniając tym samym wymogi przepisu art. 95 ust. 1 *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze*, zgodnie z którym udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Bowiem całe obszary nr: 1, 2, 3 i 5 oraz fragment obszaru nr 4 projektu planu leżą w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” RM 9748. Całe obszary nr 6 i 7 przedmiotowego projektu położone są w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Sieroszowice” RM 29. Cały obszar nr 6 oraz fragment obszaru nr 7 projektu planu położone są w zasięgu udokumentowanego złoża soli kamiennej „Sieroszowice”. Fragment obszaru nr 4 projektu planu leży w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów” RM 20858. Natomiast fragment obszaru nr 7 omawianego projektu położony jest w zasięgu udokumentowanego złoża soli kamiennej „Bądzów” SK 16917.

Fakt położenia obszarów projektu planu w zasięgu udokumentowanych złóż został ujawniony w części tekstowej projektu planu, a także w części graficznej – w odniesieniu do granic:

- udokumentowanego złoża rud miedzi „Retków-Grodziszcze” - w zasięgu obszaru nr 4 projektu planu;
- udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” - w zasięgu obszaru nr 4 projektu planu;
- udokumentowanego złoża soli kamiennej „Sieroszowice” - w zasięgu obszaru nr 7 projektu planu;
- udokumentowanego złoża soli kamiennej „Bądzów” - w zasięgu obszaru nr 7 projektu planu.

Natomiast z uwagi na znaczne oddalenie pozostałych obszarów objętych projektem od granic udokumentowanych złóż rud miedzi i soli kamiennej, nie było możliwości wskazania granic tych złóż na pozostałych rysunkach projektu planu.

Podziemna działalność górnicza oddziałuje na powierzchnie terenu i wywołuje określone skutki, objawiające się w postaci wpływów górniczych: bezpośrednich (deformacji ciągłych powierzchni w formie obniżen terenu, nachyleń, krzywizn, poziomych przemieszczeń i odkształceń), pośrednich (obniżen terenu spowodowanych odwodnieniem górotworu) i dynamicznych (drgań generowanych wstrząsami górnicznymi). Prognozy wpływu działalności górnicznej na środowisko sporządzane są na etapie planowania ruchu zakładu górniczego. W prognozach tych określa się graniczne wartości oddziaływań. Ponieważ skala i charakter oddziaływań górniczych zmieniają się wraz z postępem prowadzonej eksploatacji górnicznej, zasięgów stref sejsmicznych i kategorii terenu górniczego nie wprowadzono jako ustalenie projektu planu. Uniknięto tym samym potencjalnego zdezaktualizowania się jego ustaleń w krótkim czasie po jego uchwaleniu. W projekcie planu zawarto natomiast inne ustalenia odnoszące się do tematyki oddziaływań górniczych, zapewniające integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenów górniczych w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych, między innymi dotyczące: konieczności uwzględniania wpływów podziemnej eksploatacji górnicznej w planowanych inwestycjach w zasięgu terenów górniczych czy przyjmowanie rozwiązań konstrukcyjnych uwzględniających prognozowane parametry wpływów górniczych dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych.

Dopuszczając możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów, wzięto pod uwagę różne uwarunkowania, w tym potrzebę utrzymywania odpowiedniego stanu środowiska oraz ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych. Dlatego m.in. dla objęcia ochroną w

projekcie planu wskazano nawarstwienia archeologiczne, związane z historycznym osadnictwem na obszarach nr: 1, 4 i 6 projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono także potrzebę rozwoju społeczno-gospodarczego oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków życia i rozwoju społeczeństwa. Stworzono możliwość rozbiórki oraz zachowania, dalszego wykorzystywania, modernizacji i wymiany istniejących sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej, a także budowy nowych sieci uzbrojenia terenu o charakterze dystrybucyjnym, tj. sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną. W projekcie planu dopuszczono lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu i obiektów infrastruktury technicznej w zasięgu: terenów dróg publicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi), dróg wewnętrznych, a także na innych terenach o ile: nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje, nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu, nie zostaną naruszone przepisy odrębne oraz zostaną uwzględnione ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z lokalizacji sieci uzbrojenia terenu.

W odniesieniu do obsługi komunikacyjnej obszarów objętych projektem planu warto wspomnieć, że będą one skomunikowane poprzez drogi publiczne i wewnętrzne położone w ich zasięgu, a także drogi przebiegające poza granicami obszarów projektu planu, w tym te, które zostały wyznaczone w obowiązujących w otoczeniu projektu planu planach miejscowych.

W odniesieniu do wszystkich obszarów, przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury m.in. poprzez:
 - a) określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową zlokalizowaną zarówno w granicach obszarów objętych projektem planu, ale również z tą położoną poza granicami projektu planu (w sąsiedztwie), a także odpowiadało oczekiwaniom przyszłych mieszkańców wybranych obszarów projektu planu,
 - b) uwzględnienie - w uporządkowanych relacjach - wszelkich występujących uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:
 - a) określenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na i w otoczeniu obszarów projektu planu;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez:
- wprowadzenie regulacji zawartych w § 3,
 - ujawnienie faktu położenia obszarów nr: 1, 2, 3 i 5 oraz fragmentu obszaru nr 4 projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” RM 9748,
 - ujawnienie faktu położenia fragmentu obszaru nr 4 projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Retków-Grodziszczce” RM 20858,
 - ujawnienie faktu położenia obszarów nr 6 i 7 projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża rud miedzi „Sieroszowice” RM 29,
 - ujawnienie faktu położenia obszaru nr 6 oraz fragmentu obszaru nr 7 projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża soli kamiennej „Sieroszowice”,
 - ujawnienie faktu położenia fragmentu obszaru nr 7 projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża soli kamiennej „Bądzów” (SK 16917);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:
- wskazanie podlegających ochronie nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem, zidentyfikowanych na fragmentach obszarów nr: 1, 4 i 6 projektu planu,
 - określenie zasad dotyczących robót budowlanych i robót ziemnych prowadzonych na obszarach projektu planu, na których zidentyfikowano ww. nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.
- Należy zaznaczyć, że projekt planu nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarach projektu planu, o czym wspomniano już wcześniej.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) m.in. poprzez:
- wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
 - wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie wykonania niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),

- c) wprowadzenie zapisów zapewniających dostęp do usług i miejsc rekreacji – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (§ 7 ust. 7);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie dopełnienia zabudowy lub realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów zabudowanych, dobrze skomunikowanych, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
- a) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planów miejscowych uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- b) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów;
- 8) potrzeby 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) wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 8 w Dziale I;
- 10) potrzeby 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 miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu 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 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 projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- b) zapewnienie możliwości udostępniania 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.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów 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, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:
 - a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
 - b) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planów miejscowych uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych;
- 2) ważne były wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, analiza uwarunkowań własnościowych, analiza wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktur osadniczych poszczególnych wsi;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej w zasięgu

jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiających wykonanie ciągów rowerowych i zapewniających niezbędnych miejsc parkingowych dla rowerów;

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach bezpośrednio przylegających do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ze względu na brak dostatecznej ilości terenów przeznaczonych dla zabudowy o danej funkcji 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), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i sporządzonego na jego potrzeby bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Jerzmanowa nie dysponuje aktualną analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

Niemniej uchwałą Nr XXVII/198/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 21 października 2016 r. przystąpiono do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa. Uznano bowiem, że ustalenia dotychczasowego studium były nieaktualne – zwłaszcza w zakresie niektórych kierunków rozwoju. Prace te zakończono - uchwałą Nr XXXIII/233/2020 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 16 grudnia 2020 r. uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa.

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację bieżących potrzeb mieszkańców w zakresie zmian dotyczących przeznaczenia terenów. Omawiany projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami ww. studium, zgodnie z wymogiem *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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

Przewiduje się, że uchwalenie projektu planu może pozytywnie wpłynąć na budżet

gminy, gdyż na przeważającej części obszarów objętych tym projektem przeznaczenie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości, jak i inne ustalenia projektu planu, mogą przyczynić się do realizacji nowych inwestycji na danym obszarze projektu planu, co z kolei, przyniesie dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Ustalenia projektu planu będą także generowały koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, głównie sieci komunalnych: wodociągowej i kanalizacyjnej. Realizacja tych urządzeń jest zadaniem własnym gminy, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.).

Pewne koszty z budżetu gminy mogą pojawić się również w związku z budową lub modernizacją publicznych dróg gminnych, co jest nieuniknione przy zwiększającej się liczbie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Uchwała Nr XXXVIII/293/2021 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 26 maja 2021 r. 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 - również wypełnione przez Wójta - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do 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 obszarami projektu planu. Następnie Wójt sporządził projekt planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Wójt sporządził również prognozę oddziaływania

na środowisko, a następnie przedłożył projekt planu wraz z tą prognozą i niniejszym uzasadnieniem do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Z uwagi na fakt, iż projekt planu obejmuje grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne, które przeznaczono na cele inne niż rolnicze i leśne, wystąpiono z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tych gruntów. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 24 sierpnia 2022 r. wydał decyzję (znak: DNI.tr.602.223.2022), mocą której:

- 1) wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,8063 ha gruntów rolnych klas II-III (tereny „G.A.1.KDD” i „G.A.1.KDL” w obrębie Jaczów, tereny „S.J.8.MN” i „S.J.1.KDD” w obrębie Jerzmanowa oraz tereny „G.K.3.MU” i „G.K.4.MU” w obrębie Kurowice-Modła)
- 2) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 18,6778 ha gruntów rolnych klas II-III.

Na gruntach, dla których nie uzyskano zgody Ministra na zmianę przeznaczenia przywrócono dotychczasowe (rolnicze) przeznaczenie. Wójt ponowił uzgodnienia w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.