

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn.
zm.), dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych obszarów we wsiach Jaczów, Kurowice-Modła i Smardzów, położonych
w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki - Przemysłowy”,
w granicach gminy Jerzmanowa.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projektem planu objęto 7 obszarów (o kolejnych numerach 1-7) o łącznej powierzchni 82,18 ha, położonych w północnej części gminy Jerzmanowa – obejmujących część obrębów następujących geodezyjnych: Smardzów (obszary projektu planu 1, 2 i 3), Kurowice-Modła (obszary projektu planu nr 4, 5 i 6) oraz Jaczów (obszar projektu planu nr 7). Na terenach objętych projektem planu obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Głogów Głęboki - Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa* (Uchwała Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.), opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 123, poz. 1897 z dnia 02.07.2010 r., zwany w dalszej części obowiązującym planem, w którym na większości terenów objętych projektem planu ustalono przeznaczenie dla użytkowania rolniczego.

Do zmiany obowiązującego planu przystąpiono przede wszystkim ze względu na wnioski zgłoszone przez mieszkańców o wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa. We wskazanych w Studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy można zaobserwować między innymi ekspansję terenów osadniczych we wsiach Jaczów, Kurowice czy Modła, która spowodowana jest dogodnym położeniem tych wsi w rejonie podmiejskim miasta Głogowa i napływem mieszkańców tego miasta w bardziej spokojne i oferujące lepszy komfort życia miejsce. Z tego też względu zdecydowano o przystąpieniu do sporządzania projektu planu rozszerzającego ofertę inwestycyjną w rejonie ww. wsi, jak i Smardzowa, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celem projektu planu jest również modyfikacja rozwiązań przestrzennych, które przyjęto w obowiązującym planie, w szczególności odnoszących się do modyfikacji układu komunikacyjnego i linii zabudowy. Zmiany te przysłużą się do bardziej efektywnego zagospodarowania i wykorzystania terenów. Dość istotnym, choć nie wiodącym celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu, jest także doprecyzowanie przebiegu

niektórych linii rozgraniczających (określonych już w obowiązującym Planie) w oparciu o nowsze i bardziej dokładne mapy zasadnicze.

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 oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). W tym miejscu należy podkreślić, że przystąpiono do sporządzania projektu planu w 22 sierpnia 2012 r., kiedy nie obowiązywały jeszcze przepisy niektórych ustaw, które pojawiły się w polskim prawie później i nie było podstaw do określenia w uchwale niektórych z obecnie obligatoryjnych elementów planu miejscowego. W szczególności mowa jest o *ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), której zmiany w zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obowiązywały ustaleń przedmiotowego projektu planu (art. 12 ust. 3 *„Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”*). Z tego też względu w projekcie możliwe było określenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. W projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów obowiązujących przed dniem 11 września 2015 r., z wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarach planu miejscowego oraz
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów na obszarach planu miejscowego;
- 3) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

W odniesieniu do zakresu określonego w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu miejscowego ustalono tylko te, co do których zaistniała taka potrzeba.

Projektem planu objęto, o czym już wspomniano, siedem osobnych obszarów położonych w obrębach Jaczów (obszar nr 7), Kurowice-Modła (obszar nr 4, 5 i 6) oraz Smardzów (obszary nr 1, 2 i 3). Obszary projektu planu nie są ze sobą przestrzennie powiązane. Nie stanowią też (razem i każdy z osobna) domkniętych układów funkcjonalnych; są jedynie częściami istniejących układów osadniczych wsi – jako ich dopełnienie lub kontynuacja przestrzenna.

Na obszarze nr 7 (wieś Jaczów) i w niewielkich częściach obszarów nr 5 (wieś Kurowice) i nr 2 w Smardzowie wskazano między innymi tereny faktycznie zainwestowane, przeznaczając je zgodnie z funkcjami określonymi w pozwoleniach, na jakich zostały zrealizowane (tereny dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych (RM), a także tereny dla stawów rybnych innych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa (WSR) w Smardzowie). Natomiast w oparciu o ustalenia obowiązującego planu, w projekcie adaptowano przeznaczenie niewielkich obszarów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Kurowice.

Pozostałe obszary objęte projektem planu zostały w obowiązującym planie przeznaczone dla użytkowania rolniczego. W celu realizacji głównego założenia projektu planu – zmiany sposobu użytkowania terenów rolnych na grunty pod zabudowę mieszkaniową – z uwagi na wysoką klasę bonitacyjną gruntów przy takiej zmianie przeznaczenia należało uzyskać zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z 44,32 ha wnioskowanych do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych uzyskano zgodę dla 14,24 ha tych gruntów położonych:

- 1) w granicach obszaru nr 1 w Smardzowie – które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MU) wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
- 2) w zachodniej części rozległego obszaru nr 2 w Smardzowie - które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz dróg;
- 3) na fragmencie obszaru nr 4 w Kurowicach - które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i układu komunikacyjnego;

- 4) w granicach obszaru nr 6 w obrębie Kurowice-Modła – które w projekcie planu przeznaczono dla poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) w granicach obszaru nr 7 w Jaczowie – w celu dopełnienia układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Minister przychylił się do wniosku Wójta tylko dla części wnioskowanych obszarów, w obrębie których grunty wyższych klas bonitacyjnych stanowiły niewielkie enklawy. Stosowna zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów, umożliwiła zaprojektowanie - w granicach obszaru nr 1 i w zachodniej części obszaru nr 2 we wsi Smardzów oraz we wschodniej części obszaru nr 4 w Kurowicach - terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym, opartym o drogi publiczne (również te położone poza granicami obszaru objętego projektem planu) i uzupełnionym drogami wewnętrznymi. W ramach zespołu zabudowy w Smardzowie wyznaczono również teren dla budynków użyteczności publicznej. Wprowadzenie tego ostatniego wynika z ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dopuszczając możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów, wzięto pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze oraz potrzebę utrzymywania odpowiedniego stanu środowiska oraz walorów kulturowych i krajobrazowych. Uwzględniono potrzebę rozwoju społeczno-gospodarczego oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków życia i rozwoju społeczeństwa.

W projekcie planu umożliwiono również budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości wyposażenia terenów objętych projektem planu, zwłaszcza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych pod ściśle określonymi warunkami. Dopuszczono je zatem w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych oraz na innych terenach o ile: nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje, nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach kategorii „RR” nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne. Dopuszczenie to umożliwi prowadzenie sieci dystrybucyjnych w miarę pojawiających się potrzeb oraz możliwości finansowych gminy. W odniesieniu do obsługi komunikacyjnej obszarów objętych projektem planu, należy pokreślić, że będą one skomunikowane poprzez określony w projekcie planu układ dróg publicznych i wewnętrznych, ale także przez – położone

częściowo również poza granicami projektu planu miejscowego – układy dróg wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, z którym obszary projektu planu bezpośrednio sąsiadują.

W zasięgu większości obszarów projektu planu zlokalizowane są także istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV przebiegają przez obszary nr 1, 2, 4 i 6, oraz gminne drogi publiczne. Te istniejące liniowe elementy infrastruktury technicznej zostały w projekcie planu adaptowane, umożliwiając także ich modernizację. Na obszarach projektu planu występują także pewne ograniczenia związane z obiektami lub przestrzeniami zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów lub w ich zasięgu, jak chociażby strefy sanitarne od istniejącego cmentarza (obszar nr 7), strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne, czy tereny i obszary górnicze związane z planowaną tu podziemną eksploatacją rud miedzi.

W projekcie planu uwzględniono także udokumentowane złoża. Wszystkie obszary objęte projektem planu położone są w granicach złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i wyznaczonego dla eksploatacji tego złoża terenu i obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”. Złoże to nie jest obecnie eksploatowane, ale przedsiębiorca górniczy planuje rozpoczęcie wydobywania. Podziemna eksploatacja rud miedzi wywołuje skutki na powierzchni terenu, mające istotny wpływ na zabudowę i infrastrukturę techniczną. Przejawiają się one wpływami od eksploatacji górniczej (wpływami bezpośrednimi – deformacyjnymi oraz wpływami pośrednimi - wstrząsami sejsmicznymi). Zjawiska te już są obserwowane w rejonie obszarów projektu planu, dlatego na rysunku projektu planu przedstawiono informację - wyłącznie o informacyjnym charakterze - o położeniu w granicach poszczególnych stref sejsmicznych oraz kategorii terenu górniczego. Ponieważ skala i charakter oddziaływań górniczych zmieniają się wraz z postępem prowadzonej eksploatacji górniczej, zasięgów stref i kategorii 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 terenu górniczego w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych, między innymi ustalenia dopuszczające zagospodarowanie pustek poeksploatacyjnych poprzez ich wypełnienie masami skalnymi powstającymi – jako odpad – w wyniku urobku rud miedzi.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową zlokalizowaną zarówno w granicach poszczególnych obszarów objętych projektem planu, ale również z tą, położoną poza granicami projektu planu, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez:

- a) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z położenia w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego fragmentu obszarów nr 4 i 5 oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obszarów nr 4 i 5 w Kurowicach;
- b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na i w otoczeniu projektu Planu;

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 faktu położenia w zasięgu granic złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”;
- c) wskazanie granicy stref sanitarnych od cmentarza na obszarze nr 7 w Jaczowie;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie regulacji dla nowej zabudowy i zagospodarowania, które powinny sprzyjać ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zwłaszcza w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- b) wprowadzenie regulacji służących ochronie stanowisk archeologicznych zidentyfikowanych na obszarach nr 4 i 5,
- c) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie dopełnienia zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości, którym dotychczasowe ustalenia planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych,
- b) zaadaptowanie na pozostałych terenach rozwiązań zawartych w obowiązującym planie miejscowym;

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) stworzenie warunków dla budynków użyteczności publicznej w Smardzowie;
- c) ustanowienie zasad ochrony dla obiektów zabytkowych;
- d) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 7 w Dziale I;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 9 projektu planu miejscowego;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez:

- a) 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,
- b) obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu 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 i uwag - 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) 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 § 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, 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 planu miejscowego uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy 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 mieszkaniowej w zasięgu jednej jednostki osadniczej;

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 osadniczej oraz poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych parkingów dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.).

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.

W uchwale Nr XXV/175/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za dokumenty aktualne, przy uwzględnieniu opracowywanych wówczas projektów planów miejscowych. Do tych projektów zaliczał się przedmiotowy projekt planu. W przywołanej powyżej uchwale uznano również za właściwe dokonywanie zmian dokumentów planistycznych, których zakres może wynikać z potrzeby realizacji zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb. A zatem, projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Przewiduje się, że uchwalenie projektu planu może skutkować nowymi wpływami do budżetu gminy, gdyż na przeważającej części obszarów objętych tym projektem przeznaczenie może przyczynić się do realizacji nowych inwestycji budowlanych, 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 713). W szczególności będzie to widoczne w przypadku obszaru nr 1, 2 i 4 projektu planu. Pewne koszty z budżetu gminy mogą pojawić się w związku budową lub modernizacją publicznych dróg gminnych, co jest nieuniknione przy zwiększającej się liczbie terenów przeznaczonych pod zabudowę. To ostatnie z kolei generuje zwiększającą się liczbę mieszkańców będących w przyszłości użytkownikami tych dróg. Kosztami dla finansów publicznych będzie również przejmowanie od osób prywatnych działek przeznaczonych pod poszerzanie dróg publicznych.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w 2012 r. 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 obszarem projektu Planu. Następnie Wójt Gminy sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Z uwagi na niewielkie obszary objęte projektem planu ściśle Wójt mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu planu. Wójt sporządził również prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt planu 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 gruntów rolnych klasy II i III, wystąpiła potrzeba uzyskania na taką zmianę zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wójt wnioskiem z dnia 8 września 2014 r. wystąpił o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze łącznie 44,32 ha gruntów rolnych stanowiących użytków rolne klas II-III, położonych w obrębach: Smardzów (obszary 1 i 2), Kurowice-Modła (obszary 4-6) i Jaczów (obszar 7). Propozycję zmiany przeznaczenia gruntów rolnych negatywnie zaopiniowała Dolnośląska Izba Rolnicza, jak i w części Marszałek Województwa Dolnośląskiego. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 5 lutego 2015 r., wydał decyzję (znak: GZ.tr.057-602-674/14), mocą której:

1) wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na wyznaczone w projekcie Planu na obszarze nr 6 poszerzenie drogi publicznej w obrębie Kurowice-Modła, dopełnienie układu zabudowy w obszarze nr 7 w Jaczowie oraz wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej na obszarze nr 1 w Smardzowie;

2) nie została wyrażona zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostałych z wnioskowanych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w granicach obszarów: nr 2 w Smardzowie, nr 4 i 5 w obrębie Kurowice-Modła.

Wójt pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. wniósł o ponowne rozpatrzenie sprawy. W odpowiedzi Minister częściowo przychylił się do wniosku Wójta i wyraził zgodę na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową dodatkowych terenów w zachodniej części obszaru nr 2 w Smardzowie (2,97 ha) oraz fragmentu obszaru nr 4 w Kurowicach (5,31 ha). W związku z brakiem stosownej zgody dla pozostałych z wnioskowanych o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przewidzianych dotychczas w projekcie Planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Kurowice (obszar nr 5 i zachodni fragment obszaru nr 4 oraz wschodnia część obszaru nr 2 w Smardzowie, Wójt dokonał zmiany projektu i przywrócił na tych gruntach przeznaczenie rolnicze.

Tak przygotowany projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczeń na gminnej tablicy informacyjnej oraz w poszczególnych sołectwach, jak i w internecie, został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach 24 marca 2017 r. do 25 kwietnia 2017 r. złożono 7 uwag, z których trzy dotyczyły wsi Kurowice, zaś pozostałe Smardzowa.

Uwagi dotyczące zmiany dotychczasowego przeznaczenia rolniczego wybranych działek we wsi Kurowice na cele zabudowy mieszkaniowej, nie mogły zostać uwzględnione ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymaganej ze względu na wysoką klasę bonitacyjną gruntów, jakie występują na działkach będących przedmiotem uwag. Ponadto jedna z wnioskowanych do zmiany przeznaczenia działek położona była poza obszarem objętym projektem planu.

Jedynie w przypadku jednej działki objętej złożonymi uwagami, działki nr 354 w obrębie Kurowice - Modła, można było dokonać korekty w projekcie planu miejscowego i przeznaczyć jej fragment dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, na podstawie wydanego 17 września 2009 r. prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem, budynku gospodarczego, przydomowej oczyszczalni ścieków w ramach zabudowy zagrodowej (decyzja Nr AB-7351-3-113/09). Przeznaczenie terenu dla zabudowy zagrodowej na omawianym terenie nie wynika wprost z ustalonych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednakże – zgodnie z ustaleniami Studium – w projekcie planu miejscowego można przeznaczyć teren zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, sposobem zagospodarowania i zabudowy, lub sposobem wykorzystania działki. A zatem, przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej fragmentu działki nr 354, na którym jest już zlokalizowany budynek, nie naruszy ustaleń Studium, gdyż jest to stan zgodny z dotychczasowym sposobem zagospodarowania terenu.

W odniesieniu do wniesionych uwag dotyczących działek geodezyjnych nr 54, 56, 57, 58/1 i 58/2 w obrębie Smardzów – w związku z brakiem dostępu do wszystkich dokumentów, które winy zostać wzięte pod uwagę przy rozpatrywaniu uwag, tj. decyzje pozwolenie na budowę wraz z projektem zagospodarowania działki (który jest elementem wniosku o pozwolenie na budowę) – Wójt wstrzymał się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia tych uwag do czasu uzyskania ze Starostwa Powiatowego w Głogowie kompletu niezbędnych dokumentów. Jednakże, pomimo podjętych prób, nie otrzymano wyjaśnień ani żadnych rozstrzygnięć pozwalających na prawidłowe wyjaśnienie zaistniałej sytuacji związanej z wydanymi pozwoleniami na budowę na tym obszarze. W związku z powyższym oraz z uwagi na potrzeby właścicieli pozostałych nieruchomości objętych projektem planu oczekujących na jego uchwalenie, dalsze oczekiwanie i odsuwanie w czasie momentu wejścia w życie planu było wysoce niepożądane. Dlatego też, opierając się na ustaleniach dotychczas obowiązujących na przedmiotowym obszarze planów miejscowych, na mocy których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przy uwzględnieniu kierunków

zagospodarowania terenów ustalonych w procedowanej obecnie całościowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa, Wójt podjął Zarządzeniem Nr 0050.74.2020 z dnia 8 czerwca 2020 r. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących działek nr 54, 56, 57, 58/1 i 58/2 w obrębie Smardzów, których to działek nie dotyczyło Zarządzenie Nr 0050.69.20117 z 5 czerwca 2017 r.