

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej w Polkowicach**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu górniczego na działce nr 179/33 w obrębie Kaźmierzów w gminie Polkowice**

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na działce nr 179/33 w obrębie Kaźmierzów w gminie Polkowice, jest uchwała Nr XII/124/19 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na działce nr 179/33 w obrębie Kaźmierzów w gminie Polkowice.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest wyznaczenie terenu lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – zgodnie ze złożonym wnioskiem do planu oraz dostosowaną do wniosku polityką przestrzenną gminy.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono następujące tereny:

- tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW (EF-1, EF-2),
- tereny zieleni urządzonej (ZP-1 i ZP-2),
- tereny lasów (ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4).

Powierzchnia obszaru planu wynosi 81,70 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego planem i jego otoczenia, jak też uwarunkowań, w tym w szczególności przestrzennych i środowiskowych) zostały uwzględnione w następujący sposób:

**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**

- określenie przeznaczeń terenów, obejmujących:
  - tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW (EF-1, EF-2),
  - tereny zieleni urządzonej (ZP-1 i ZP-2),
  - tereny lasów (ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4);
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:**

- ustalenie terenów zieleni urządzonej, o funkcjach zieleni izolacyjnej (ZP-1 i ZP-2);
- ochronę działek będących w użytkowaniu leśnym (ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4);

- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:**

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i ochrony urządzeń melioracyjnych;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje: uchwała nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (strefa związana jest z możliwością występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń);
- uwzględnienie obszarów (ustalonych na podstawie przepisów odrębnych), w obrębie których położony jest obszar objęty planem:
  - udokumentowanego złoża rudy miedzi „Sieroszowice”,
  - terenu górniczego „Sieroszowice” i obszaru górniczego „Sieroszowice” ustanowionych w koncesji nr 11/2013 Ministra Środowiska z 12.09.2013 r.,
  - udokumentowanego złoża soli kamiennej „Sieroszowice”;
- ustalenie zasad zagospodarowania i zasad prowadzenia działalności górniczej w obszarze planu z uwagi na ustanowiony teren górniczy „Sieroszowice”, poprzez określenie:
  - zasad prowadzenia działalności górniczej i rodzaju występujących zagrożeń (szkód górniczych),
  - sposobów ograniczenia możliwość występowania szkód górniczych (negatywnych oddziaływań i zagrożeń powstałych w wyniku prowadzonej działalności górniczej), w tym ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi;
  - sposobów i warunków zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi i soli kamiennej (w tym z głębienia szybu) oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w tym ich zagospodarowania w podziemnych wyrobiskach górniczych (w podziemnych technikach górniczych);
  - warunków prowadzenia działań inwestycyjnych z uwagi na istniejące wpływy podziemnej eksploatacji górniczej.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych (z wyjątkiem wynikających ze szkód górniczych), udokumentowane złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:**

- nie występują.

Na obszarze planu nie występują:

- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:**

- ustalenie terenów zieleni urządzonej, o funkcjach zieleni izolacyjnej (ZP-1 i ZP-2);
- ochronę działek będących w użytkowaniu leśnym (ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4);
- określenie przeznaczeń terenów (oznaczonych symbolami EF-1 i EF-2) nie stwarzających zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego);
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
  - strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, (strefa związana jest z możliwością występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń),
  - ustalenie zasad zagospodarowania i zasad prowadzenia działalności górniczej w obszarze planu z uwagi na ustanowiony teren górniczy „Sieroszowice”,
  - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i ochrony urządzeń melioracyjnych,
  - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do realizacji ogniw fotowoltaicznych (nowej zabudowy) - do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- zapewnienie warunków do uzyskani dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Obszar jest dostępny komunikacyjnie.

Na obszarze planu nie wystąpią inwestycje celu publicznego.

**Prawo własności poprzez :**

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanych osób; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

**Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:**

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wniosków gminy oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej).

Dodatkowo informuje się:

Obszar planu sąsiaduje z taranami układu osadniczego wsi Kaźmierzów oraz terenami KGHM (Szyb SW-1) – uzbrojonymi w zakresie sieci wod.-kan. Funkcjonują też sieci dystrybucyjne przedsiębiorstw energetycznych. Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

Obszar jest też dostępny komunikacyjnie.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Polkowice oraz w prasie lokalnej.

### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

~~Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

### **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:**

Obszar planu sąsiaduje z taranami układu osadniczego wsi Kaźmierzów oraz terenami KGHM (Szyb SW-1) – uzbrojonymi w zakresie sieci wod. – kan.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez budowę przyłączy wodociągowych / sieci dystrybucyjnych. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

### **Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.**

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami (dotyczącymi przeznaczenia terenów pod lokalizację ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW).

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia, obecnego stanu zagospodarowania oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte planem położone są w bezpośrednim sąsiedztwie układu osadniczego wsi Kaźmierzów oraz terenów przemysłowych KGHM i dotyczą terenów infrastruktury technicznej (lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW).

Obejmują tereny do zabudowy – określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polkowice (nie są ujęte w bilansie terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gdyż

nie stanowią struktury funkcjonalno-przestrzennej kształtowanej potrzebami gminy osadniczej).

Rozwiązania zawarte w projekcie planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne z 2015 r.

Określone w planie miejscowym postanowienia są zgodne z projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polkowice.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXXV/487/18 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 9 listopada 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Wpływ na finanse publiczne.**

Realizacja ustaleń planu będzie korzystna finansowo dla gminy.

Prognozuje się nadwyżkę dochodów gminy – związanych z uchwaleniem planu miejscowego – nad wydatkami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne.

Elementami dochodów gminy będą podatki od nieruchomości i podatki od czynności cywilnoprawnych.

Szacowane / prognozowane dochody gminy (bez opłaty planistycznej) – powstałe w wyniku realizacji postanowień planu – mogą wówczas wynieść około 10 900 000 zł.

W przypadku poboru opłaty planistycznej, prognozowane wpływy do budżetu gminy mogą zostać powiększone o około 5 000 000 zł (przy założeniu wystąpienia ewentualnej opłaty wynoszącej maksymalnie 50 % opłaty teoretycznej).

Wydatki szacowane są na kwotę około 840 000 zł. Obejmują one wyłącznie kwoty rezerwy na ewentualne roszczenia i ewentualne odszkodowania wynikające z art. 36 ust. 1 i ust. 3 ustawy opizp (nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy).

Niezależnie od dochodów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu – głównie związane z rozwojem i powiększeniem potencjału gospodarczego gminy i dodatkowymi dochodami do budżetu.

Korzyści te związane będą ze realizacją elektrowni fotowoltaicznej i jej funkcjonowaniem (produkcja energii na rzecz instytucji i mieszkańców gminy) oraz realizacją nowych form jego zagospodarowania towarzyszących elektrowni, jak też z korzyściami wynikającymi z działalności budowlanej na obszarze planu.

Dodatkowe przychody gminy związane będą z dochodami osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych w obszarze planu.