

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 608 w obrębie Kopaniec, 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 działki nr 608 w obrębie Kopaniec (zwany dalej „projektem planu”), został zainicjowany Uchwałą Nr XLV.284.2022 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kopaniec.

Projektem planu objęto działkę ewidencyjną nr 608, o powierzchni około 28,87 ha, położoną w południowo-zachodniej części obrębu Kopaniec. W zasięgu tego obszaru znajduje się fragment niedziałającej już kopalni odkrywkowej, położonej częściowo także w zasięgu gminy Mirsk i miasta Szklarska Poręba. Planowane jest wykorzystanie terenów poeksploatacyjnych w celach rekreacyjnych – dla usług turystycznych, zgodnie z decyzją Starosty Karkonoskiego znak: GKN.I.6122.2018 z dnia 26 maja 2022 r. Aby umożliwić realizację tych działań, przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego projektu planu.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują regulacje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kopaniec, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/221/05 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 14 czerwca 2005 r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 140 poz. 2808. Jednak ustalenia tego planu miejscowego nie pozwalają na realizację przedsięwzięć planowanych w zasięgu działki nr 608 w obrębie Kopaniec. Dlatego konieczne było przystąpienie do jego zmiany.

2. Główne ustalenia projektu planu.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 to, że dobra te nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na to, że te przestrzenie nie występują na obszarze projektu planu;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarze projektu planu lub w jego zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak takich potrzeb.

Projekt planu przede wszystkim umożliwia, o czym wspomniano już wcześniej, zagospodarowanie terenu nie działającej już kopalni odkrywkowej (kopalni „Stanisław”) w kierunku rekreacyjnym – dla usług turystycznych. Dla realizacji planowanych przedsięwzięć w projekcie planu wskazano tereny następujących klas:

- „UT-UG-US” – teren dla usług turystyki lub dla usług gastronomii lub dla usług sportu i rekreacji;
- „US” – teren dla usług sportu i rekreacji;
- „US-ZN” – tereny dla usług sportu i rekreacji lub dla zieleni naturalnej;
- „WS” – tereny dla wód powierzchniowych śródlądowych;
- „KOP” – teren dla parkingu;
- „L” – tereny dla lasu;
- „KR” – tereny dla komunikacji drogowej wewnętrznej.

W projekcie Planu – na obszarze nim objętym – dopuszczono lokalizację innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem urządzeń emitujących odory, a w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru takich o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii*.

Należy podkreślić, że wskazane w projekcie planu klasy przeznaczenia terenów uwzględniają koncepcję architektoniczną sporządzoną dla planowanego przedsięwzięcia. W ramach tej koncepcji na przedmiotowym obszarze planowane są: stok narciarski (o szerokości około 35 m), wyciąg gondolowy lub krzesełkowy ze stacją dolną i górną, 1 budynek o funkcji usługowo-gastronomicznej (w południowo-wschodniej części obszaru projektu planu na terenie „1UT-UG-US”), a także zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne (w tym drogi dla pieszych i rowerów) i parking (teren o symbolu „1KOP”). Omawiana koncepcja zakłada realizacją zabudowy pasywnej, wkomponowanej w lokalny krajobraz (w tym w półki eksploatacyjne w południowo-wschodniej części obszaru projektu planu). Istotnym założeniem tej koncepcji jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej rewitalizowanego obszaru przede wszystkim poprzez wyciąg gondolowy. Tym

samym przyjęto, że pojazdy samochodowe (z wyjątkiem przypadków koniecznych) nie będą wjeżdżały na obecny teren kopalni.

3. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzeniu projektu planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby planowane zagospodarowanie stworzyło harmonijną całość oraz uwzględniło w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego; zadbano przy tym o spójność ustaleń projektu planu z ustaleniami planu miejscowego sporządzanego dla części kopalni „Stanisław” w zasięgu gminy Mirsk;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono m.in. poprzez:
 - a) określenie zasad lokalizacji i kształtowania nowej zabudowy, odpowiadającej charakterowi funkcji, jaką ma pełnić i uwzględniających lokalne uwarunkowania na obszarze projektu planu;
 - b) uwzględnienie potrzeby ochrony lokalnych walorów krajobrazowych, poprzez określenie zasad ich ochrony (Rozdziały 3 i 4 tekstu projektu planu);
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 4 i w Rozdziale 7,
 - b) ujawnienie położenia fragmentu obszaru projektu planu w zasięgu udokumentowanego złoża kwarcu żyłowego „Stanisław” KZ 115 oraz w zasięgu obszaru i terenu górniczego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych (Rozdział 3 tekstu projektu planu);
- 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 - uwzględniono m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (§ 8 ust. 6 pkt 3, § 11 ust. 9, § 12 ust. 9, § 13 ust. 4, § 14 ust. 4, § 15 ust. 4 tekstu projektu planu);
 - b) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (§ 8 ust. 10 tekstu projektu planu);
 - c) wprowadzenie zapisu w § 7 ust. 1 tekstu projektu planu.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono m.in. poprzez:
- a) uwzględnienie potrzeby zagospodarowania fragmentu nie działającej już kopalni „Stanisław”, przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań ekofizjograficznych w zasięgu obszaru projektu planu,
 - b) powiązanie komunikacyjne terenów dla nowego przedsięwzięcia usługowo-sportowo-rekreacyjnego, w taki sposób, aby minimalizowana była transportochłonność układu, zachowane były lokalne walory przyrodnicze i krajobrazowe, a jednocześnie w maksymalnym stopniu wykorzystana była możliwość zabudowy przestrzeni;
- 7) prawo własności - uwzględniono m.in. poprzez:
- a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) uwzględnienie zamierzenia inwestycyjnego przygotowywanego przez właściciela kopalni „Stanisław”,
 - c) zaadaptowanie na części obszaru objętego projektem planu faktycznego sposobu zagospodarowania terenu (lasy, zieleń niska);
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie uwzględniono ze względu na funkcję planu miejscowego oraz występujące na nim uwarunkowania;
- 9) potrzeb interesu publicznego - uwzględniono m.in. poprzez:
- a) ochronę szczególnych wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych,
 - b) wprowadzenie możliwości rekultywacji terenów poeksploatacyjnych tak, aby mogły one zostać udostępnione turystom, co może stanowić duży impuls dla rozwoju gospodarczego gminy;
 - c) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 7;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale 7, przy czym na obszarze projektu planu nie planuje się realizacji sieci szerokopasmowych;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono 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, w tym także za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono 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 - uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 9 tekstu projektu planu.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 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 faktycznego sposobu zagospodarowania terenów,
 - b) rozpatrzenie wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia 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: inwentaryzacje przyrodnicze, analiza uwarunkowań własnościowych, analiza wartości kulturowych

i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu planu.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru układu komunikacyjnego, przy czym wyjaśnia się, że powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru projektu planu planuje się - zgodnie z przepisami odrębnymi i umowami - w oparciu o drogi leśne, łączące się z drogą krajową nr 3 lub drogą wojewódzką nr 358;
- 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 §8 ust. 8 i 9 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 dotyczy, ze względu na fakt, że obszar objęty projektem planu leży poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, co wynika z jego specyficznej funkcji;
 - 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 terenach „1UT-UG-US” oraz „1US”.

6. 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 – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zostanie zapewniona np. poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w BIP.

7. 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.

Gmina Stara Kamienica nie dysponuje aktualną – sporządzoną w trakcie aktualnej kadencji Rady Gminy - *oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Ostatni z takich dokumentów przyjęto w 2016 r. – uchwałą Nr XXII.148.2016 rady Gminy Stara Kamienica z dnia 30 czerwca 2016 r. W uchwale tej wskazano m.in. na „nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w 2005 r.” zatem także planu obejmującego obszar objęty przedmiotowym projektem planu. Jednocześnie w ww. uchwale wskazano, iż „postanawia się doprowadzić do uaktualnienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących łącznie obszar całej gminy w możliwie jak najkrótszym terminie”. Kierując się tymi przesłankami, a także potrzebami zgłoszonymi przez lokalnego inwestora, przystąpiono do sporządzenia przedmiotowego projektu planu.

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

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, będzie wywierać wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy. W odniesieniu do większości gruntów, gdyż zajmujących 62,39% powierzchni obszaru projektu Planu, realizacja ustaleń tego dokumentu może wiązać się ze wzrostem wpływów do budżetu gminy. Urzeczywistnienie ustaleń projektu Planu na znacznej jego części (36,64% powierzchni przedmiotowego obszaru), nie będzie generować zmian w budżecie gminy. Natomiast w odniesieniu do niewielkiego odsetka (0,97%) gruntów objętym projektem Planu, realizacja ustaleń tego projektu będzie związana prawdopodobnie ze spadkiem wielkości wpływów do budżetu gminy.

W wyniku realizacji ustaleń projektu Planu nie przewiduje się wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które musiałaby finansować Gmina.

9. 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 Wójt Gminy Stara Kamienica zawiadomił społeczeństwo 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.