U Z A S A D N I E N I E

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru w rejonie ulic Wolności, Parkowej i 1-go Maja w Bielawie.

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2018.1945 ze zm.), po przeanalizowaniu ustaleń w/w projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że dokument zawiera następujące propozycje rozstrzygnięć:

A. w zakresie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 2** ustawy:

- **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

1. z uwagi na fakt, że dla przedmiotowego obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie zasad regulujących kształtowanie ładu przestrzennego i stworzenie możliwości dla nowych inwestycji, harmonijnie wkomponowanych w istniejącą tkankę osadniczą a także wyeliminowanie inwestycji przypadkowych bądź niepożądanych czy też adaptacji istniejących obiektów budowlanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie zapewniających zabudowie właściwego nawiązania do uwarunkowań wynikających z zastanego ładu przestrzennego oraz historycznego kontekstu otoczenia,

2. rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy dla nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany, z uwzględnieniem szczególnych walorów krajobrazowych Przedgórza.

- **walorów architektonicznych i krajobrazowych**

1. projekt planu miejscowego zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania zabudowy, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności uwarunkowania terenowe oraz dodatkowo ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa dla przedmiotowego obszaru przyjęto niski wskaźnik intensywności zabudowy, wysokości obiektów dostosowane do zabudowy istniejącej wokół a także zasadę zharmonizowania rozwiązań z zastanym ładem przestrzennym,

2. dbałość o walory krajobrazowe wyraża się wprowadzaniem nowej zieleni urządzonej i komponowanej, jako towarzyszącej innym, wyznaczonym planem funkcjom, potrzebie zapewnienia niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, itp.

- **ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**

1. W ustaleniach planu ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:

1) zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) zakazu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
3) nakazu wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania;
4) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.

oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Obowiązek nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach - w tym obowiązkiem ich wstępnej segregacji – nie wymaga regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Zapisy planu ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową.

3. Zapisy planu optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych oraz zanieczyszczaniu powierzchni ziemi.

4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują klasy chronionych gruntów rolnych, obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta.

- **ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach opracowania planu miejscowego występują obiekty i obszary podlegające ochronie z mocy prawa.

Ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:
1) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru, historyczny układ urbanistyczny, nr rejestru A/2562/507;
2) pojedyncze budynki figurujące w Gminnej ewidencji zabytków, oznaczone szczegółowo na rysunku planu miejscowego;
3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;
4) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

- **ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

1. Planowane ograniczenie ilości negatywnych emitorów do środowiska uzyskano poprzez ustalenie następujących nakazów i zakazów:
   1) nakaz stosowania wyłącznie systemów grzewczych i źródeł określonych w przepisach odrębnych oraz dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej i cieplnej ze źródeł odnawialnych,
   2) zakaz lokalizowania podmiotów mogących mieć znaczący negatywny wpływ na stan środowiska,

3) wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych kategorii przeznaczenia,
4) zachowanie zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zespołów takiej zieleni, a także obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki przeznaczonej pod zabudowę,

2. Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez określenie wymogów dotyczących dostępności z dróg publicznych, przyjęcia rozwiązań gwarantujących przyłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej, itp.

- **walorów ekonomicznych przestrzeni**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego mają ewidentny wpływ na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury osadniczej z przestrzenią planowanego rozwoju mieszkalnictwa, jak i w aspekcie powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

- **prawo własności**

Po szczegółowej analizie stanu własności należy stwierdzić, że plan miejscowy w pełni zachowuje stan dotychczasowy, nie notuje się ingerencji w stosunki własnościowe, dopuszcza się też zmiany ukierunkowane na poprawę funkcjonalności niektórych nieruchomości.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

nie występują

- **potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z wymogami ustawowymi ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz kierunki kształtowania polityki przestrzennej i zasad jej realizacji, jako podstawowy kierunek działania wskazując ochronę interesu publicznego, w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni publicznej i troskę o przestrzenie publiczne, przystosowane architektonicznie i urbanistycznie do potrzeb osób niepełnosprawnych - ważne dla budowy więzi społecznych i tożsamości; skuteczną ochronę jakości i tożsamości krajobrazu naturalnego i zurbanizowanego - ważnego składnika otoczenia ludzkiego, warunkującego jakość życia, ochronę środowiska i zapewnienie określonych standardów życia mieszkańcom, co oznacza czystość środowiska, harmonię krajobrazu, dobrze funkcjonujący transport i właściwą dostępność usług. W publikacjach podkreśla się również, że: *"Interes publiczny obejmuje również eliminowanie strat ekonomicznych, zwłaszcza ryzyka nieuzasadnionego marnotrawienia przestrzeni i nieracjonalnego zużycia zasobów środowiska, co winno być gwarantowane poprzez respektowanie szeroko rozumianego ładu przestrzennego jako atrybutu konstytucyjnie gwarantowanego rozwoju zrównoważonego"*.

Kategoria interesu publicznego obejmuje prawie wszystkie okoliczności wymienione w tym przepisie, poza prawem własności, to bowiem jest, gdy idzie o własność prywatną, nierozerwalnie związane z kategorią interesu prywatnego.

Można zatem stwierdzić, że przedmiotowy projekt planu miejscowego rozstrzyga o wszystkich aspektach mających ogólny wpływ na interes publiczny, o czym także jest mowa w poszczególnych tezach niniejszego uzasadnienia. Zmiany wprowadzone w układzie komunikacyjnym mają także wpływ na zmiany w przestrzeni publicznej.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan, poprzez swoje ustalenia, zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, również dla terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę, nie wprowadza zakazów dotyczących lokalizacji urządzeń służących rozwojowi sieci szerokopasmowych.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowana przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945.) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Bielawie oraz ogłoszeniem umieszczonym w miejscowej prasie, a także na stronie internetowej Urzędu, w których poinformowano o możliwości składania wniosków w sprawie (obwieszczenie i ogłoszenie prasowe: zbieranie wniosków do dnia 13 lipca 2018r.).

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 w/w ustawy, analogicznie jak wyżej za pośrednictwem obwieszczenia, ogłoszenia i strony internetowej, poinformowane zostanie społeczeństwo o planowanym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą środowiskową w celu zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, oraz o możliwości składania uwag w sprawie (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: …….. 2019 roku, zbieranie uwag do dnia …… 2019 r.).

3. Kolejne fazy sporządzania zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p., w tym m.in. weryfikacja uwag i wniosków oraz zestawienia o dokonanych czynnościach formalno – prawnych.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przebieg sporządzania projektu planu i przeprowadzania związanych z nim procedur jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan przeznacza niewielki procent powierzchni obszaru objętego planem na cele rozwojowe z zakresu mieszkalnictwa indywidualnego z jednoczesną rozbudową gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone. Ze względu na położenie obszaru na obrzeżu podstawowego pasma osadniczego, plan dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

B. Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono je w sposobie rozpatrzenia wniosków. Sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do

projektu planu został określony w dokumencie planistycznym pn. Rozpatrzenie wniosków złożonych do sporządzanego projektu planu. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu, także opracowania:

1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:
   a) rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
   b) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, z uwagi na ich bezpośrednie powiązanie z zabudową istniejącą, pozwoli na racjonalne i ekonomiczne zaopatrzenie planowanych terenów w infrastrukturę techniczną,
   c) w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących.

2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, których bilans nakładów i dochodów prognozowanych w czasokresie podanym w prognozie jest ujemny, jednak w wyniku ustaleń określonych w planie należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpić może wzrost wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,

C. Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowym planie miejscowym:

1) kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,

2) nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transport zbiorowy,

3) planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki miejskiej i stanowi uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego o dodatkową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Przeprowadzona Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta Uchwałą Nr…… r., wskazała na aktualność studium i brak konieczności wprowadzania istotnych zmian.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano:

1) czy dla obszaru objętego planem zostały wydane decyzje:
   - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
   - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,

   w wyniku, której stwierdzono, że nie wydano takich decyzji;

2) wnioski w sprawie sporządzenia planu, których przesłanki uwzględniono w planie, wyłącznie w przypadkach gdy nie naruszały ustaleń studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu stworzy podstawę prawną do lokalizowania funkcji głównie mieszkaniowej i usługowej, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój ośrodka miejskiego, także w oparciu o atrakcyjne położeniem turystyczne i tym samym przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

Burmistrz Bielawy