

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), dotyczące
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie
ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projektem planu objęto częściowo już zainwestowany obszar o powierzchni 1,12 ha. Projekt ten sporządzono w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr 41/377/17 z 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem projektu planu jest przede wszystkim potrzeba ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru przyległego do ronda „Bieltexu” oraz stworzenie możliwości dla rozwoju inwestycyjnego także na pozostałych terenach, w tym należących do gminy Bielawa.

Obszar objęty projektem planu jest w znacznej części już zainwestowany i zabudowany. Przeważa na nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności, zbliżona charakterem do zabudowy jednorodzinnej, również występującej na omawianym obszarze oraz pojedyncze obiekty usługowe. Niezainwestowane tereny znajduje się w południowej części obszaru projektu planu poniżej cieków Bielawica. Pojedyncze wolne od zabudowy działki zlokalizowane są także w części wschodniej oraz w północno-zachodniej obszarze projektu planu.

Przez obszar objęty projektem przebiega fragment drogi wojewódzkiej nr 384 oraz drogi powiatowej nr 3017D.

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 projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 15 ust. 2, z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów, obiektów lub obszarów w granicach planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego.

Nie było potrzeby określania w projekcie planu żadnego z ustaleń fakultatywnych wyszczególnionych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na niewielkim obszarze w południowo-wschodniej części obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar kompleksu Łysa Góra w Bielawie, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XLVIII/ 348/06 z dnia 22 lutego 2006 r. Celem projektu planu na tym fragmencie jest dostosowanie dotychczasowych wydzielen planistycznych do istniejących podziałów geodezyjnych oraz ustalenia zasad zagospodarowania zgodnych z obecnymi potrzebami sposobem użytkowania.

Dla realizacji głównych celów w projekcie planu wyznaczono następujące grupy terenów:

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- c) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- d) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- e) **IT** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- f) **Z** - teren zieleni urządzonej;
- g) **WS** - teren wód śródlądowych;
- h) **KDG** - teren drogi publicznej klasy głównej;
- i) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- j) **KDD** - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- k) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Tereny zróżnicowano pod względem przeznaczenia między innymi w oparciu o charakter dotychczasowego zagospodarowania, zaś w przypadku niezainwestowane jeszcze terenu terenu u podnóża Łysej Góry przeznaczenie terenu określono zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa.

Projekt planu określa opisane powyżej przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zawiera ustalenia dotyczące m.in. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także regulacje dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W projekcie tym zawarto również ustalenia odnoszące się do: modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalono w nim parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m.in.: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, wypełniający tym samym ustawowe wymogi dotyczące zakresu projektu planu miejscowego.

Na obszarze „4.U” w południowej części obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar kompleksu Łysa Góra w Bielawie, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XLVIII/ 348/06 z dnia 22 lutego 2006 r., który przeznaczał ten obszar dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Celem projektu planu jest zmiana tego przeznaczenia na rzecz funkcji usługowej oraz - na niewielkim fragmencie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „3.MN” - dostosowanie dotychczasowych wydzielen planistycznych do istniejących podziałów geodezyjnych oraz ustalenie zasad zagospodarowania zgodnych z obecnymi potrzebami i sposobem użytkowania.

Dla realizacji głównych celów w projekcie planu wyznaczono następujące grupy terenów:

- 1) **M** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Z** - teren zieleni urządzonej;
- 7) **WS** - teren wód śródlądowych;
- 8) **KDG** - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 9) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 10) **KDD** - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Tereny zróżnicowano pod względem przeznaczenia między innymi w oparciu o charakter dotychczasowego zagospodarowania, zaś w przypadku niezainwestowane jeszcze terenu terenu u podnóża Łysej Góry przeznaczenie terenu określono zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa.

Projekt planu określa opisane powyżej przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zawiera ustalenia dotyczące m.in. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także regulacje dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W projekcie tym zawarto również ustalenia odnoszące się do: modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalono w nim parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m.in.: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, wypełniający tym samey ustawowe wymogi dotyczące zakresu projektu planu miejscowego.

W projekcie planu ustalono zasady rozwoju układu komunikacyjnego opartego przed wszystkim na odcinkach drogi wojewódzkiej nr 384, drogi powiatowej nr 3017D i uzupełniony układem dróg dojazdowych i wewnętrznych, w tym niewydzielonych na rysunku planu. A zatem, obsługa komunikacyjna obszaru objętego projektem planu, będzie odbywała się poprzez określony w projekcie planu układ dróg, ale także przez – położone częściowo również poza granicami projektu planu – istniejące drogi publiczne.

W projekcie planu umożliwiono budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjny, w skład którego wchodzi sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną. Z uwagi potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych 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 i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

W projekcie planu dopuszczono także możliwość lokalizowania - na obszarach nim objętych – urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 40 kW.

Wypełniając wymogi art. 1 ust. 2-4 oraz art 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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 wprowadzenie regulacji zawartych w § 7;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także 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 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 zaadaptowanie na terenach zainwestowanych dotychczasowego sposobu użytkowania;

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 wprowadzenie możliwości rozbudowy sieci uzbrojenia terenu oraz układu komunikacyjnego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 13 projektu planu miejscowego;

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 udostępnienia 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 § 13 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in. uwzględnienie w możliwym zakresie koncepcyjnych opracowań projektowych dla obszaru objętego projektem planu;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych i analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych, oraz sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko, a także innych aktualnych opracowań dotyczących obszaru objętego projektem planu.

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 na obszarze projektu planu w uzupełnieniu i bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania;

2) umożliwienie dalszej rozbudowy obiektów mieszkaniowych i usługowych w powiązaniu z istniejącymi obiektami na obszarze projektu planu.

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.

Ustalenia projektu planu są zgodne z wynikami analizy zawartej w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, opracowanej w 2018 r.

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

Niniejszy projekt planu miejscowego wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przede wszystkim poprzez:

- 1) konieczność poniesienia kosztów doinwestowania obszaru projektu planu w infrastrukturę techniczną oraz realizacji ewentualnych obiektów na obszarach należących do gminy,
- 2) możliwość uzyskania dodatkowych wpływów budżetowych z tytułu:
 - a) wpływów podatkowych, zwiększenia wartości gruntów położonych na obszarze projektu planu miejscowego i w jego sąsiedztwie dzięki podniesieniu ich atrakcyjności,
 - b) wzrostu ruchu budowlanego, na i w rejonie obszaru planu miejscowego, skutkującego w bliższej i dalszej perspektywie czasowej wzrostem wpływów podatkowych,
 - c) wzmocnienia funkcjonalności obszarów przemysłowych i usługowych położonych na obszarze miasta.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 17 września 2017 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 Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, 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 Burmistrza - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego, 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 Burmistrz sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Burmistrz mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu planu. Następnie sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i wraz projektem planu przedłożył ją do zaopiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Po uzyskaniu opinii MKUA Burmistrz skierował projekt do opiniowania i uzgadniania właściwym organom, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego Zarząd Województwa Dolnośląskiego – jako właściwy zarządca drogi (Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu) wniósł uwagi do projektu planu (tym samym postanowił negatywnie uzgodnić przedłożony projekt planu). Po przeanalizowaniu stanowiska Zarządu Województwa Dolnośląskiego wprowadzono korekty na rysunku i w tekście projektu planu zgodnie z wytycznymi oraz ponownie przesłano do ww. organu w celu uzgodnienia. Zarządu Województwa Dolnośląskiego w wyniku ponownego wystąpienia o uzgodnienie postanowił uzgodnić pozytywnie przedłożony projekt planu miejscowego. Na tym procedura opiniowania i uzgadniania projektu planu została zakończona i można było skierować plan do dalszego procedowania. Zatem projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niniejszym uzasadnieniem został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.