

**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, z późn.
zm.), dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru w rejonie ulicy Przemysłowej w Bielawie.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt planu sporządzano w związku z Uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Rady Miejskiej Bielawy Nr XIV/140/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 43 ha położony w północnej części Bielawy.

Obszar objęty projektem to przede wszystkim grunty rolne oraz teren wykorzystywany dla ogrodów działkowych. Przez obszar ten przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz dystrybucyjny gazociąg średniego ciśnienia DN 150 stalowy. Przez obszar nie przechodzi żadna droga publiczna, występują tu tylko drogi służące przede wszystkim obsłudze terenów rolnych, w tym drogi należące do gminy.

Obszar objęty projektem planu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem projektu planu jest przede wszystkim potrzeba prowadzenia polityki przestrzennej w zgodzie z kierunkami wyznaczonymi w studium, w tym konieczność ograniczenia zabudowy na terenach rolnych, dla których w Studium ustalono zakaz zabudowy, gdyż tereny te są obszarem z dysfunkcją dojazdu i brakiem wystarczającej infrastruktury. Sporządzenie projektu planu na celu wprowadzenie ustaleń, które zapobiegną rozprzestrzenianiu się zabudowy na gruntach rolnych.

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). Jednakże w projekcie planu określono tylko wybrane z wymienionych w art. 15 ustaleń. Wynika to ze specyfiki projektu planu, który ma przede wszystkim na celu określenia zakazu zabudowy na gruntach rolnych. W projekcie planu nie określono np.: zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów zabudowy; zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym czy sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

W projekcie planu wskazano dwa tereny: teren „ZD” dla obszaru użytkowanego jako ogrody działkowe oraz teren „R” istniejących użytków rolnych .

Na terenie oznaczonym symbolem „R” - dla użytkowania rolniczego, zakazano lokalizacji budynków i budowli rolniczych. Przy formułowaniu powyższych ustaleń kierowano się potrzebą ochrony walorów środowiskowych obszaru objętego projektem planu miejscowego i jego otoczenia, a jednocześnie potrzebą zachowania dotychczasowych walorów gospodarczych jak terenu rolnego.

Na terenie oznaczonym symbolem „ZD”, przeznaczonym zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu dla ogrodów działkowych, nakazano stosowania przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176), zgodnie z którymi na terenie ogrodów działkowych dopuszcza się altany działkowe - przez które należy rozumieć *wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²*. Ponadto, zgodnie z art. 13 ust 1 ww. ustawy na terenie działki nie może znajdować się altana działkowa ani inny obiekt gospodarczy niespełniający wymagań określonych powyżej. Z tego względu, że jedyną formę zabudowy dopuszczoną w projekcie planu regulują przepisy odrębne, w projekcie planu nie było potrzeby określania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów

zabudowy. Z uwagi na charakter istniejącego przeznaczenia terenu dla użytków rolnych oraz ogrodów działkowych utrzymywanego w projekcie planu, nie było także potrzeby określania zasad organizacji miejsc do parkowania w tym miejscu.

Na terenie całym obszarze objętym projektem planu dopuszczono realizację dróg wewnętrznych służących obsłudze rolnej; wprowadzanie zalesień (w ograniczonym zakresie), a także nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, a także pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej - przy uwzględnieniu ustaleń projektu Planu; lokalizowanie oraz przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na określonych zasadach.

Na terenie oznaczonym symbolem „ZD” dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy jak dla mikroinstalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru.

Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustalono w oparciu o istniejącą drogę na działce ewidencyjnej nr 198/2, przebiegającą wzdłuż odcinka południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Ponadto dopuszczono realizowanie dostępu do działek oraz realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem za pomocą istniejących nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg do obsługi terenów rolnych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, dojazdów oraz ciągów pieszych, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz odrębnymi przepisami.

Na obszarze projektu planu nie zidentyfikowano dotychczas zabytków. Niemniej potencjalnie zabytki, w tym archeologiczne, mogą się na nim znajdować. Zagrożeniem dla nich mogą być roboty ziemne i budowlane. Niebezpieczeństwo zniszczenia zabytku w trakcie prowadzenia m.in. tych prac zostało zminimalizowane poprzez zawarty w projekcie planu nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych przy postępowaniu z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkrytych przypadkowo.

Obszar objęty projektem planu nie został dotychczas objęty obowiązującymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Regulacje zawarte w projekcie planu skonstruowano tak, by nie naruszały ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r. Studium dla obszaru objętego projektem

planu określa przeznaczenia odpowiednio: dla terenu „R” - *przestrzeń rolnicza bez zabudowy* oraz „ZD” - *tereny ogrodów działkowych*.

Wypełniając wymogi art. 1 ust. 2-4 oraz art 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzeniu projektu planu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono zakazując na terenach rolnych lokalizacji budynków i budowli rolniczych; pozwoli to na zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru nim objętego, co wpłynie także na zachowanie ładu przestrzennego w jego rejonie;
- 3) wymagania ochrony środowiska uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 6 i 7;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez 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 potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) - uwzględniono poprzez utrzymanie przeznaczenia dla ogrodów działkowych służących jako miejsce rekreacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez utrzymanie na niej dotychczasowego (wieloletniego) kierunku zagospodarowania;
- 7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie uwzględniono ze względu na określone w projekcie przeznaczenia terenów oraz występujące na obszarze nim objętym uwarunkowania;
- 9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego projektem planu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji

zamieszczonych w §11 projektu planu, przy czym na przedmiotowym obszarze dopuszczono realizację sieci o charakterze dystrybucyjnym;

- 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 wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 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 § 11 projektu planu.

Przy sporządzeniu projektu planu zrealizowano także wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnione w następujący sposób:

- 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,
- 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;

Natomiast z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na zakaz lokalizacji zabudowy, uwzględniono jedynie potrzebę ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie ciągów pieszych i rowerowych.

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. 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 miejscowego – z uwagi na zakres wprowadzanych regulacji, w tym zakaz lokalizacji zabudowy – nie było możliwości wprowadzenia rozwiązań dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zostanie zapewniony np. poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie Urzędu Miejskiego.

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

W wyniku ustaleń projektu Planu nie przewiduje się ani wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które musiałaby finansować gmina, ani dodatkowych, nowych wpływów do budżetu gminy.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 25 września 2019 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 społeczność 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 dokumenty do zaopiniowania i uzgadniania. Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgadniania, projekt planu został przygotowany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu.