

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), dotyczące
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulicy J. Korczaka w Bielawie**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu jest realizacją Uchwały Rady Miejskiej Bielawy Nr XVI/153/2019 z dnia 30 października 2019 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt ten stanowi zmianę części tekstowej i rysunkowej Uchwały Nr XLVI/363/02 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie ulicy J. Korczaka w Bielawie, opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 135 z dnia 25.06.2002 roku, poz. 1863.

Zmiana planu dotyczy zarówno części tekstowej uchwały, jak i graficznej. Wprowadzane zmiany odnoszą się wyłącznie do jednego terenu wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym i oznaczonego symbolem „A23.MNP/UT/ZP”. Obszar ten - o powierzchni około 1,95 ha - znajduje się w rejonie ulic J. Korczaka (jaj zachodnia część).

Zmiana planu ma na celu zmianę zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze terenu oznaczonego symbolem A23.MNP/UT/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej, usług turystyki, zieleni parkowej. Zmiana ustaleń obowiązującego planu w ww. zakresie pozwoli na zwiększenie różnorodności zabudowy oraz zwiększy atrakcyjność nieruchomości, z nieuwzględnieniem walorów zabytkowych istniejących obiektów, co przełoży się pełniejsze pod względem ekonomicznym wykorzystanie tego terenu.

2. Główne ustalenia projektu zmiany planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak już wspomniano, przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi zmianę części tekstowej i graficznej obowiązującego planu miejscowego. Przedmiotem wprowadzonych ustaleń jest zmiana zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem „A23.MNP/UT/ZP”. Zakres tych zmian dotyczy: zmiany kąta nachylenia połaci dachowych oraz odstąpienia - dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem

„A23.MNP/UT/ZP” - określonego w planie obowiązującym wymogu zastosowania dla nowych budynków *„prostokątnego rzutu obiektu w zewnętrznym obrysie o wymiarach zbliżonych do budynku pałacu przy ul. Korczaka 4”*.

Z uwagi na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, złożony w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu, dodatkowo do jego ustaleń wprowadza się zapisy dotyczące:

- 1) wskazanych do objęcia ochroną dwóch obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków: *budynku przy ul. Korczaka 9 – d. willa Lugisland oraz dom mieszkalno-gospodarczy przy ulicy Korczaka 11;*
- 2) zasad ochrony tych obiektów,
- 3) ustanowienia ochrony konserwatorskiej dla całego obszaru projektu zmiany planu w formie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego: enklawa Kamieniczki, ul. J. Korczaka;
- 4) dodatkowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.

W części graficznej obowiązującego planu miejscowego dokonano zmiany przebiegu strefy ochrony konserwatorskiej w taki sposób, aby obejmowała ona swoim zasięgiem nie część terenu „A23.MNP/UT/ZP”, tak jak w planie obowiązującym, ale cały ten teren. Wskazano także dwa obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, dla których w część tekstowej zmiany planu wprowadzono zasady ochrony.

Należy podkreślić, że opisane powyżej zmiany stanowią niewielką modyfikację ustaleń planu obowiązującego i dotyczą wyłączenie jednego niewielkiego obszaru. Ponadto, w wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie ulegnie zatem zmianie - względem określonego w obowiązującym planie miejscowym - przeznaczenie poszczególnych terenów. Za wyjątkiem zasad ochrony środowiska kulturowego i wybranych dwóch parametrów kształtowania zabudowy w projekcie przewidziano utrzymanie innych regulacji planu obowiązującego, w tym zasad ochrony: środowiska, przyrody, czy zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.

Należy dodać, że zapisy projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r., z późniejszymi zmianami, które określa ten teren jako tereny *„ME - Tereny rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej”*, na których preferuje się między innymi budynki o wysokich walorach architektonicznych, z dopuszczeniem ich przeznaczenia na sanatoria i pensjonaty.

Z uwagi na charakter i zakres wprowadzanych zmian, przy sporządzeniu projektu zmiany planu uwzględniono przede wszystkim walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie pełniejszego wykorzystanie terenu turystycznego.

Ponadto:

1) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych m.in. poprzez:

- a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu zmiany planu,
- b) zapewnienie możliwości udostępnienie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy.

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 zmiany planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zawartej w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą 58/530/18 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 września 2018 roku.

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

Niniejszy projekt zmiany planu miejscowego nie będzie wywierał wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zakłada się, że zwiększenie różnorodności zabudowy może wpłynąć na atrakcyjność nieruchomości i wzrost wpływów z podatków od nieruchomości.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu została podjęta 30 października 2019 roku w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany 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 zmiany planu. Następnie Burmistrz sporządził projekt zmiany planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Burmistrz mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu zmiany planu. Następnie sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i wraz z projektem zmiany planu przedłożył ją do zaopiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został skierowany do dalszej procedury opiniowania i uzgadniania. Projekt zmiany planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie, w tym pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu. W związku z powyższym projekt zmiany planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.