

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami),
dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt zmiany planu jest realizacją Uchwały Nr XXXVIII/360/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 kwietnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie. Zmiana planu stanowi fragmentaryczną zmianę części tekstowej Uchwały Nr XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r., opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego poz. 2998 z dnia 8 maja 2013 r., zwanej dalej obowiązującym planem miejscowym. Obszar objętym projektem zmiany planu to teren przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, oznaczony symbolem „2.MU”.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały, a zatem część graficzna obowiązującego planu miejscowego nie ulegnie zmianie. Obszar projektu zmiany planu jest tożsamy z granicami terenu „2.MU” wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w obowiązującym planie miejscowym. Zakres wprowadzanych zmian stanowi więc niewielką modyfikację ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie wysokości budynków na ww. terenie.

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

Celem projektu zmiany planu jest dopuszczenie w ustaleniach dla terenu „2.MU” realizacji budynków jednokondygnacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym niezbędna była modyfikacja zapisów §15 ust. 2 pkt 2 uchwały XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r. poprzez dodatkowe dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o 1 kondygnacji nadziemnej dla budynków na działkach, których fronty zlokalizowane są od strony drogi o symbolu 4.KDD.

Zakres wprowadzonych zmian dotyczy zatem wyłącznie §15 obowiązującego planu miejscowego, w którym zmienia się brzmienie ust. 2 pkt 2 z dotychczasowego:

„wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 12 m i minimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 9 m”

na następujący:

„wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na minimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 12 m; z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną o 1 kondygnacji nadziemnej dla budynków na działkach, których fronty zlokalizowane są od strony drogi o symbolu 4.KDD.”.

Regulacje zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r., którego ostatnia ujednolicona wersja została przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r.

Z uwagi na charakter i zakres wprowadzanych zmian uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie takich zasad kształtowania zabudowy, w tym ilości kondygnacji, aby nowe zainwestowanie nawiązywało do zabudowy zlokalizowanej zarówno w granicach objętych projektem zmiany planu, ale również z tą, położoną poza jego granicami, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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 jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

- a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu zmiany planu,
- b) zapewnienie możliwości udostępnienia 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, gdyż realizacja zabudowy leży w gestii inwestora.

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

Uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu została podjęta 17 kwietnia 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. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do zaopiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, a następnie innym organom i instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego.