

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cmentarza Komunalnego i Cegielni 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.2021.741. 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. Dla obszaru objętego granicami sporządzanego planu miejscowego obowiązują na dzień dzisiejszy następujące dokumenty planistyczne:
 1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa” przyjętego uchwałą LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014r.
 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta położonej w rejonie Osiedla południowego w Bielawie - uchwała nr XLVII/368/2002r. Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 maja 2002r./publ. Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002r., nr 175, poz. 2522/ - obejmuje część obszaru,
 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i osiedla Europejskiego w Bielawie - uchwała Nr XLVI/327/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 sierpnia 2009r. /publ. Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009r., poz. 3076/ - obejmuje część obszaru.

Z uwagi na fakt, że dotychczasowe plany miejscowe, obejmujące tylko część obszaru aktualnie procedowanego planu miejscowego, przyjęte zostały w latach 2002 – 2009, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianą dotyczącą części przedmiotowego obszaru przyjęte zostało uchwałą rady miejskiej w roku 2013 – za celowe przyjęto działanie zmierzające do sporządzenia kompleksowego aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonego obszaru, uwzględniającego wszelkie uwarunkowania zarówno prawne jak i faktyczne oraz wnioski mieszkańców bądź interesy publiczne.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie zasad regulujących kształtowanie ładu przestrzennego i ograniczenie inwestycji niepożądanych. Dla dopuszczalnych inwestycji plan miejscowy stworzy zasady, które pozwolą na harmonijne wkomponowanie w istniejącą tkankę,

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 sudeckiego.

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 zmienionego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa dla przedmiotowego obszaru. W projekcie planu miejscowego przyjęto niskie wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości obiektów dostosowane do zabudowy istniejącej wokół a także zasadę zharmonizowania rozwiązań z zastanym łaodem 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, szereg rozwiązań przyjaznych dla korzystających okolicznych mieszkańców, itp.

ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

1. Obszar w granicach planu miejscowego położony jest poza wszelkimi terenami objętymi formami ochrony przyrody, wynikającymi z przepisów odrębnych,
2. W ustaleniach planu ochronę środowiska 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) zachowanie użytków leśnych i gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych w stanie nie pogorszonym;
 - 4) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.

oraz obowiązku dostosowania wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Określono w planie miejscowym także 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.

3. W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej właściwe organy wniosły szereg postulatów, wynikających z opracowań szczegółowych w zakresie ochrony przyrody i środowiska. W związku z powyższym dokonana została głęboka ich analiza, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań chroniących środowisko i ograniczających ekspansję zainwestowania na obszarach wykazujących wartości środowiskowe.
4. Zapisy planu miejscowego ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową, dodatkowo dopuszczają wyposażenie w gaz sieciowy oraz instalacje oparte na źródłach odnawialnych, z wyłączeniem instalacji wiatrowych.

5. Zapisy planu miejscowego optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych oraz zanieczyszczaniu powierzchni ziemi.
6. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu grunty rolne, przeznaczone na cele inwestycyjne, ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie stanowią gruntów chronionych, w związku z czym nie wymagają wszczęcia procedury wynikającej z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t.D.U.2017.1161 ze zm.).

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) pojedyncze udokumentowane stanowiska archeologiczne poza granicami terenów objętych zmianą przeznaczenia na cele inwestycyjne;
- 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;
- 3) 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 wysokosprawnych systemów grzewczych, działających w oparciu o źródła dopuszczone w przepisach odrębnych oraz wskazanie możliwości pozyskiwania energii elektrycznej i ciepłej 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 niezbędnej 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, nierozdzielnie 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 zagospodarowania 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 2021 r. poz. 741. ze zm.) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta 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 30 grudnia 2020r.).

5. 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: 08.10.2021r – 10.11.2021 roku, zbieranie uwag do dnia 24. 11.2021 r.). W wyniku wyłożenia projekt planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została w pełni uwzględniona. W związku z powyższym ponowiono wyłożenie do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego, obejmującą teren MNU, który w wyniku uwzględnienia złożonej uwagi został zmodyfikowany. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 26 stycznia 2022 roku, zbieranie uwag do dnia 09 lutego 2022 r.
6. 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 miejscowego 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.

Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego dokonano szeregu uzupełnień i zmian, wynikających z uwag wniesionych przez organy i jednostki uczestniczące w sporządzaniu. W związku z powyższym niezbędne procedury opiniowania i uzgadniania zostały ponowione, projekt planu miejscowego w wersji zweryfikowanej został przedstawiony tymże jednostkom zgodnie z regulacjami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan miejscowy przeznaczca 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 i funkcjonujące rozgałęzione pasma osadnicze, plan dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględnia również zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody w wyznaczonych strefach sanitarnych wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza.

B. Odnosnie 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 miejscowego. 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 miejscowego 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 po stronie gminy wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, dotyczy to w szczególności zagospodarowania terenów, stanowiących przestrzenie publiczne, służące integracji mieszkańców oraz powiększenie cmentarza komunalnego wraz z organizacją parkingu, jednakże realizacja tychże ustaleń nie jest związana z żadnym terminem i nie warunkuje możliwości zagospodarowania pozostałych terenów zgodnego z ich przeznaczeniem. Generalnie, w wyniku ustaleń określonych w planie należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpić może wzrost wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych, oraz powstałych w jego wyniku nieruchomości zabudowanych.

C. Odnosnie 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 w roku Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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 miejscowego, których przesłanki uwzględniono w planie, wyłącznie w przypadkach gdy nie naruszały ustaleń studium.

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

Burmistrz Bielawy