Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 L/444/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 grudnia 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 „1.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 „1.MU" wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w obowiązującym planem miejscowym. Zakres wprowadzanych zmian stanowi więc niewielką modyfikację ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób pozwalający na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym:

1) zmiana wymaganej ilość stanowisk postojowych z dotychczasowych 2 stanowisk na jeden lokal mieszkalny" na „1,4 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny";
2) zmiana procentowego udziału miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w ilości zrealizowanych stanowisk postojowych;
3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów wyłącznie w postaci garaży wbudowanych lub parkingów terenowych;
4) zmiana ilość kondygnacji i wysokości obiektu z 3 kondygnacji do 15 m na 3 kondygnacje + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;
5) dopuszczenie realizacji lukarn krytych dachem płaskim na powierzchni maksimum 60% rzutu dachu.

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 modyfikacja parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu „1.MU" dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W związku z powyższym niezbędna była modyfikacja zapisów §12 i §14 uchwały XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r. Zakres wprowadzonych zmian dotyczy:

1) §12:
   a) w którym zmieniono brzmienie ust. 6 pkt 1) z dotychczasowego:
   „2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;"
   na następujący:
   „2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że dla terenu „1.MU" ustala się 1,4 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny;";
   b) w którym dodano ust 8 w brzmieniu:
   „Dla terenu „1.MU" ustala się miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby stanowisk.";
1) §14:
   a) w którym zmieniono brzmienie ust. 1 pkt 2) lit. c z dotychczasowego:
   „garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących lub projektowanych budynków mieszkaniowych lub usługowych,"
   na następujący:
   „garaży wbudowanych w istniejących lub projektowanych budynkach mieszkalnych lub usługowych,"
   b) w którym zmieniono brzmienie ust. 2 pkt 1) z dotychczasowego:

„wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 15 m;"

na następujący:

„wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;"

a) w którym zmieniono brzmienie ust. 2 pkt 4) z dotychczasowego:

„dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30^{o} – 45^{o}, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki;"

na następujący:

„dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30^{o} – 45^{o}, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki z możliwością zastosowania lukarn krytych dachem płaskim na powierzchni maksimum 60% rzutu dachu;".

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 2014r.

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, 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 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, gdyż realizacja zabudowy i uzbrojenia terenu leży w gestii inwestora.

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

Uchwała 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 innych organom i instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego. Po zakończeniu etapu uzgadniania i opiniowania projekt planu wyłożono do publicznego wglądu.