

U Z A S A D N I E N I E

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2022.503), 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

- dla części przedmiotowego obszaru obowiązują dotychczas dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami Rady Miejskiej Bielawy odpowiednio:
 - nr XXII/168/08 z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Doln.2008.113.1343),
 - nr 17/156/15 z dnia 30 grudnia 2015 r. (Dz.Urz.Woj.Doln.2016.316),jednakże ze względu na postulowane zmiany w przeznaczeniu i wprowadzenie ograniczeń środowiskowych należało wprowadzić stosowne korekty w niniejszym projekcie planu miejscowego. Aby stało się zadość ogólnym zasadom ochrony ładu przestrzennego oraz wymogom zrównoważonego rozwoju, szczególną rolą opracowania jest powiązanie przedmiotowego obszaru z otoczeniem, zarówno prawnym jak też faktycznym i przestrzennym i tak też zaproponowano w przedkładanym projekcie,
- rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany,
- w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, stosownie do definicji zawartej w art.2 pkt 10 ustawy o p.z.p., w której mowa jest o takim ukształtowaniu przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, prócz innych elementów – także wymagania kompozycyjno – estetyczne, w tekście projektu planu miejscowego określono wymagania, które będą zapobiegać degradacji zastanego ładu a także w przyszłości mogą mieć wpływ na jego poprawę. Obszar, który objęto planem miejscowym jest szczególny, ze względu zarówno na funkcję jak też rodzaje zabudowy, które na nim występują. Nie można oczekiwać zmian spektakularnych w odniesieniu do działalności skumulowanych w tej części miasta, służących głównie potrzebom komunalnym.

walorów architektonicznych i krajobrazowych

- projekt planu miejscowego zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania i przekształcania zabudowy, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności uwarunkowania wynikające z położenia obszaru w części miasta stanowiącej obszar wyznaczonej strefy przemysłowej,

2. dbałość o walory krajobrazowe wyraża się też w nakazie wprowadzania nowej zieleni urządzonej i komponowanej, jako towarzyszącej innym, wyznaczonym planem funkcjom, potrzebie zapewnienia niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, itp.

ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych

1. W ustaleniach planu ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:
 - 1) lokalizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych musi odbywać się przy spełnieniu wszelkich dostępnych możliwości technicznych i technologicznych, mających wpływ na ograniczenie skutków prowadzonej działalności;
 - 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) 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;
 - 5) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Zapisy planu ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową.
3. Ustalenia planu miejscowego optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych.
4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują klasy chronionych gruntów rolnych, obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tereny zainwestowania stanowią kontynuację przeznaczenia ustalonego w poprzednich edycjach planów miejscowych.

ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie z mocy prawa. Wszelkie ewentualnie potwierdzone znaleziska podlegają ochronie z mocy przepisów powszechnie obowiązujących. Ustalenia planu określają zasady ochrony zabytków nieruchomych oraz dopuszczalne działania inwestycyjne, które nie naruszają substancji chronionej.

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) stosowanie rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne (z wyłączeniem paliw stałych w postaci węgla kamiennego, brunatnego i koksu), odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

- 2) z uwagi na przewidywane funkcje i sposób użytkowania terenów nie podlega ustaleniom określającym dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych kategorii przeznaczenia,
 - 3) wprowadzenie obowiązku zapewnienia 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 zurbanizowanej z przestrzenią planowanego rozwoju terenów inwestycyjnych, 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 w sposób ponadnormatywny.

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. Jednakże, że względu na stwierdzony charakter własności nieruchomości objętych planem i brak wyznaczonych przestrzeni publicznych – dokument planistyczny nie formułuje ustaleń odnoszących się w sposób szczególny do interesu publicznego.

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 2015 r. poz. 199 ze zmianami) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Bielawie 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 18 października 2021r.).
2. 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 od 11 maja 2022 roku do 10 czerwca 2022 roku, zbieranie uwag do dnia 24 czerwca 2022 r.).

⌚ zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przebieg sporządzania projektu planu 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.

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

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan przeznacza 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 w strefie podmiejskiej, plan dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

B. Odnośnie 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. 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 rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- 2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że gmina:
 - a) może uzyskać korzyść finansową przy sprzedaży działek rolnych nr 105/8 i 105/6 z tytułu zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze oraz z tytułu powstania nowych obiektów,
 - b) liczyć się musi z ewentualną wypłatę odszkodowania dla właściciela gruntu, na którym zakazuje się lokalizacji instalacji termicznego przetwarzania odpadów.

C. Odnośnie 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, jednakże w sposób nieco odmienny, niż w obowiązującym dotychczas planie miejscowym, przywołanym na wstępie.

W kwestii zgodności przyjętych w planie rozwiązań z wynikami analizy, którą przyjęto uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr 56/580/18 z dnia 26 września 2018r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy stwierdza się, że wnioski o dokonanie zmian w obowiązującym dokumencie planistycznym nie funkcjonowały w dacie przyjmowania stosownej Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dodać zaś należy, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, przyjętego uchwałą nr LIV/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r.

Przeprowadzona Ocena studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie wykazała na potrzeby przeprowadzenia aktualizacji Studium, zamierzenia planowane w obszarze objętym planem miejscowym spójne są z jego ustaleniami.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano wnioski w sprawie sporządzenia zmiany obowiązującego planu, których przesłanki uwzględniono w planie i potwierdzono, że nie naruszały one ustaleń studium.

D. Procedura uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego

Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru do organu sporządzającego wpłynęła opinia (z dn. 05.04.2022) Starostwa Powiatowego w Dzierżoniowie w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (pozytywna) a także w zakresie wód podziemnych (negatywna). Organ opiniujący podkreślił, że w bezpośredniej bliskości studni (na terenie ITo) warunki gruntowo-wodne nie są korzystne i że lokalizacja obiektów gospodarowania odpadami może wymagać dodatkowych zabezpieczeń podłoża i wskazuje na potrzebę monitoringu wód podziemnych.

Jeśli chodzi o lokalizację podmiotu należy stwierdzić, że dotyczy ona terenu położonego ponad 0,5 km od istniejącej studni, poza wszelkimi strefami ochrony ujęcia a nadto na wysokości ok. 5,0 m poniżej, z naturalnym oddzieleniem w postaci potoku.

Ewentualne potrzeby dodatkowych zabezpieczeń mogą być wymagane na etapie przygotowania inwestycji, na podstawie przepisów odrębnych oraz sporządzonej oceny oddziaływania na środowisko. Rada gminy, podejmując uchwałę o planie miejscowym nie posiada kompetencji do nakładania obowiązków wynikających z kompetencji innego organu, działającego w oparciu o przepisy szczególne.

Niezbędne korekty zapisów uchwały dokonano, poprzez doprecyzowanie dopuszczalnych sposobów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Pozostałe odpowiadają wnioskowi Starosty Powiatowego z dnia 11-10-2021 (RL.651.24.2021).

E. Procedura udostępnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszone zostały następujące uwagi od zainteresowanych:

1 – uwaga złożona przez jedną osobę fizyczną o treści: „nie popieram w pełni zakaz budowy instalacji termicznego przekształcania odpadów wyrażony w § 17 pkt.1 lit a) projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....”;

2 – uwaga złożona przez podmiot działający na obszarze MPZP o następującej treści:

„wnoszę uwagę do:

a) § 13 pkt 9 ppkt b) Projektu, gdzie ustanowiono zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych, żądając wykreślenia tego postanowienia,

a) § 17 pkt 1 ppkt a) tiret pierwsze Projektu, na mocy którego wyłączono termiczne przetwarzania, żądając wykreślenia fragmentu postanowienia w brzmieniu „z wyłączeniem termicznego przetwarzania”....”;

3 – uwaga o jednakowo brzmiącej treści złożona przez 153 zainteresowanych o treści:

„wnoszę o wykreślenie następujących postanowień Projektu MPZP:

a) § 5 pkt 7 Projektu poprzez wykreślenie treści „na terenach oznaczonych ITk i ITo należy dążyć do utworzenia wzdłuż granic nieruchomości trwałych nasadzeń zieleni izolacyjnej, w celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego ich oddziaływania”,

a) §13 pkt 9 ppkt b) Projektu poprzez wykreślenie zakazu realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,

b) § 17 pkt 1 ppkt a) tiret pierwsze Projektu poprzez wykreślenie fragmentu postanowienia w brzmieniu „z wyłączeniem termicznego przetwarzania”...”,

co w wyniku ich rozpatrzenia przez sporządzającego, znalazło odzwierciedlenie w stosownym wykazie uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

Po dokonaniu niezbędnych korekt, wynikających z treści złożonych uwag, projekt planu miejscowego przedłożony został w dniu 28 września b.r. Radzie Miejskiej do uchwalenia. W wyniku debaty, jaka się odbyła w trakcie sesji, radni ustalili konieczność dokonania korekty zapisu § 17 pkt 1 lit a tiret pierwsze. W związku z powyższym sporządzający ponowił czynności, stosownie do treści art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie przedmiotowego planu stworzy podstawę prawną do lokalizowania inwestycji o funkcjach zbieżnych z już funkcjonującymi na obszarze, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój ośrodka miejskiego oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

Burmistrz Miasta Bielawa

