

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Św. Jana Pawła II i przedgórza
Łysej Góry w Bielawie.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt planu jest realizacją uchwałą Nr LVIII/510/2022 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Objęto nim obszar o powierzchni ok. 96 ha, użytkowane jako tereny rolnicze. Jest to teren będący w części we władaniu gminy oraz osób prywatnych.

Celem projektu planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony cennych przyrodniczo kompleksów rolnych przed chaotyczną zabudową od strony obwodnicy, a także rozwiązanie istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych. Przyjęcie planu miejscowego dla tego obszaru jest tym bardziej pożądane, gdyż na przeważającej jego części nie ma obowiązującego planu miejscowego.

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

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 15 ust. 2, z wyjątkiem tych, dla których na obszarze objętym projektem planu brak jest uwarunkowań oraz przedmiotu ustaleń.

Nie było potrzeby określania w projekcie planu żadnego z ustaleń fakultatywnych wyszczególnionych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Regulacje zawarte w projekcie planu skonstruowano tak, by nie naruszały ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ostatnia ujednolicona wersja została przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r. Teren objęty projektem planu w Studium został określony jako:

1) tereny użytków rolnych, na których należy maksymalnie ograniczać zabudowę rozproszoną; dopuszczalne intensywne ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią, tworzenie gospodarstw agroturystycznych – w granicach wyznaczonych w projekcie planu terenów „RZP” i „RZM”;

2) teren przestrzeni rolniczej z zakazem zabudowy (R) – w granicach terenu oznaczonego w projekcie symbolem „RN”;

3) teren rekreacyjno-sportowe (US, US1) – w granicach terenów „US” i „US-UG-UT”.

Planowane przeznaczenie terenu nie naruszy więc ustaleń Studium.

Dla realizacji głównych celów w projekcie planu wyznaczono następujące grupy terenów, których przeznaczenie wynika przede wszystkim z obecnego sposobu użytkowania terenu lub funkcji ustalonej w Studium. Są to następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) **US-UG-UT** – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi lub usług turystyki;
- 3) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 5) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 6) **KDR-KDG** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego lub drogi głównej;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Projekt planu określa opisane powyżej klasy przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zawiera ustalenia dotyczące m. in. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także regulacje dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W projekcie tym zawarto również ustalenia odnoszące się do: modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustalono w nim parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m. in.: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, wypełniający tym samym ustawowe wymogi dotyczące zakresu projektu planu miejscowego.

W projekcie planu wyznaczono nowe – względem obecnego sposobu wykorzystywania terenu - tereny klasy przeznaczenia: „US” dla usług sportu i rekreacji, „US-UG-UT” dla usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi lub usług turystyki, „RZP” dla produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz „RZM” dla zabudowy zagrodowej. W celu ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań ze strony produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich w projekcie planu na terenie „RZP” wykluczono możliwość lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt zaś na terenie „RZM”, na którym dopuszczono również usługi agroturystyczne, chów i hodowlę zwierząt ograniczono do 2 DJP w docelowej obsadzie. Wydzielenie terenów zabudowy w gospodarstwach rolnych wynikało z ustaleń Studium, a w przypadku terenu dla zabudowy zagrodowej o symbolu „RZM”, również z wydanej niegdyś decyzji o warunkach zabudowy.

Należy podkreślić, że teren zabudowy zagrodowej będzie stanowił kontumację zabudowy dopuszczonej w obowiązującym poza granicami obszaru projektu planu - planem miejscowym. Jednakże na większość terenów rolnych objętych projektem planu – tam gdzie ustalenia Studium na to pozwalały - utrzymano dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu z wprowadzonym zakazem zabudowy.

Układ komunikacyjny oparto o układ dróg publicznych oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia „KDR-KDG”, „KDZ” i „KDL” oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia „KR”, jak i nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego ciągów pieszych i rowowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi. Teren „KDR-KDG” stanowi fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 384. Przeznaczenie tego terenu dla drogi głównej ruchu przyspieszonego lub drogi głównej wynika z potrzeby zachowania zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami Studium, zgodnie z którym dla przedmiotowego odcinka drogi przyjęto klasę główną z Zarządzeniem nr 2/2023 Dyrektora DSDiK we Wrocławiu z dnia 16 stycznia 2023 r. na podstawie którego nastąpiło podwyższenie klasy drogi wojewódzkiej nr 384 na odcinku: Bielawa (Rondo Bielbawu) – obwodnica Bielawy – Bielawa – Dzierżoniów – Kołaczów – Łagiewniki do klasy głównej ruchu przyspieszonego.

W projekcie planu umożliwiono również modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjny. Z uwagi potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych w zasięgu terenów dróg wewnętrznych oraz na innych jednostkach, o ile nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

Wypełniając wymogi art. 1 ust. 2-4 oraz art 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową zlokalizowaną zarówno w granicach poszczególnych obszarów objętych projektem planu, ale również z tą, położoną poza granicami projektu planu, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi zabudowy w otoczeniu projektu planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 5;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, a także do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie dopełnienia zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej;

7) prawo własności m.in. poprzez zaadaptowanie na terenach zainwestowanych dotychczasowego sposobu użytkowania;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy sieci uzbrojenia terenu oraz układu komunikacyjnego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10 projektu planu miejscowego;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

- a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- b) zapewnienie możliwości udostępnienia zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 10 projektu planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych i analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych, oraz sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko, a także innych aktualnych opracowań dotyczących obszaru objętego projektem planu.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy na obszarze projektu planu w uzupełnieniu i bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania;

2) umożliwienie dalszej rozbudowy obiektów mieszkaniowych i usługowych w powiązaniu z istniejącymi obiektami na obszarze projektu planu.

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

Ustalenia projektu planu są zgodne z wynikami analizy zawartej w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, opracowanej w 2018 r.

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

Niniejszy projekt planu miejscowego nie będzie znacząco wpływał na budżet gminy, jednakże doposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej mogą obciążyć budżet gminy. Uchwalenie projektu planu może przyczynić się do podniesienia atrakcyjności gruntów położonych na obszarze projektu planu miejscowego i w jego sąsiedztwie, skutkującego w bliższej i dalszej perspektywie czasowej wzrostem wpływów podatkowych, jak i wzmocnienia funkcjonalności tych obszarów.

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

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 25 maja 2022 r. w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt 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 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 planu.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu 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 planu. Następnie Burmistrz sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Burmistrz mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu planu. Następnie sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i wraz projektem planu przedłożył ją do zaopiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, a następnie innymi organom i instytucjom opiniującym i uzgadniającym projekt planu. Z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi wojewódzkiej nr 384 oraz zawarty w Postanowieniu nr ZP/0244/III/18/2023 warunek uzgodnienia tego projektu, dokonano zmiany przeznaczenia terenu stanowiącego fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej z terenu drogi głównej na teren drogi głównej ruchu przyspieszonego. Po dokonaniu korekty, projekt planu został uzgodniony. Po zakończeniu procedury uzgadniania i opiniowania projekt planu został przygotowany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu.