

**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 ulic Piastowskiej i Władysława
Grabskiego w Bielawie.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt planu jest realizacją uchwałą Nr LII/463/2022 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Objęto nim obszar o powierzchni ok. 11,2 ha położony w centralnej części miasta, z przeważającym zagospodarowaniem o funkcji zabudowy usługowej i mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej. Jest to teren będący w części we władaniu gminy, skarbu państwa oraz osób prywatnych.

Celem projektu planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a także rozwiązanie istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych. Przyjęcie planu miejscowego dla tego obszaru jest tym bardziej pożądane, gdyż nie ma on 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 tereny obszaru centralnego.

Obszar objęty projektem planu jest w znacznej części już zainwestowany i zabudowany. Przeważa na nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz usługowa w zabudowie zbliżonej swoim charakterem do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo występują pojedyncze

obiekty usługowe. Całość tworzy zespół zabudowy o charakterze śródmiejskim. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią dwie istniejące drogi publiczne ograniczające obszar projektu planu: od strony wschodniej ul. Piastowska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384, od strony zachodniej ul. Władysława Grabskiego. Południową granicę stanowi ul. Cmentarna. Obszar projektu planu jest wyposażony w sieci uzbrojenia terenu.

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

- 1) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **MW-UA** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług biurowych i administracji;
- 5) **U** - teren usług;
- 6) **IG** - teren gazownictwa;
- 7) **IWP** - teren pompowni wody;
- 8) **IE** - teren elektroenergetyki;
- 9) **KOP** - teren parkingu;
- 10) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 12) **KDG** - teren drogi głównej;
- 13) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 14) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 15) **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 umożliwiono budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjny, w skład którego wchodzi sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, ciepłne, teletechniczne i telekomunikacyjne. Z uwagi potrzebę zapewnienia

możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych oraz na innych jednostkach, o ile nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

W projekcie planu dopuszczono także możliwość lokalizowania - na obszarach nim objętych – urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej moc mikroinstalacji.

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 uwzględniło - 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 istniejącej zabudowy na i 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 obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków, a także do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych; wskazano także budynki wpisane do rejestru zabytków oraz położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2562/507 ośrodka historycznego miasta Bielawy, które podlegają ochronie na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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 § 11 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;

1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 11 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 mieszkaniowej 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, gdyż obszary nim objęte są już w dużej mierze zainwestowane i wyposażone w sieci uzbrojenia terenu. Jednakże 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 26 stycznia 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 innym instytucją opiniujących i uzgadniających projekt planu. Zgodnie z warunkiem określonym w Postanowieniu Nr Zp/0244/III/114/2023 Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu w projekcie planu zmieniono klasę drogi wojewódzkiej nr 384 z drogi klasy zbiorczej na drogę klasy głównej oraz dokonano korekty linii rozgraniczających terenu „KDG” wyodrębniając dz. nr 146/12 z pasa drogowego. Przedmiotową działkę przeznaczono dla zieleni urządzonej. Projekt planu w zmienionej formie został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej, a następnie skierowany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.