

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic
Wysokiej, Korczaka i byłej linii kolejowej.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu jest realizacją uchwały Nr LXXIII/663/2023 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wysokiej, Korczaka i byłej linii kolejowej. Zmiana planu stanowi fragmentaryczną zmianę części tekstowej Uchwały Nr VI/45/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 31 stycznia 2007 r., opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 79 z dnia 23 marca 2007 r., poz. 898 - zwanej dalej obowiązującym planem - w granicach terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem „MN 6” przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W granicach terenu objętego projektem zmiany planu znajdują się działki będące własnością gminy oraz podmiotów prywatnych. Dotychczasowe zapisy planu obowiązującego zmierzają do scalenia tych działek i ich wtórnego podziału. Z racji tego, że działki są własnością różnych podmiotów, przeprowadzenie powyższych czynności jest utrudnione co wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy pojedynczych działek. Wniosek właściciela działki w granicach ww. terenu zmierza do zmiany zapisów w sposób umożliwiający zabudowę pojedynczych działek bez ich wcześniejszego scalenia.

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

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej obowiązującego planu i zapisów odnoszących się do terenu oznaczonego symbolem „MN 6”, a zatem część graficzna obowiązującego planu miejscowego nie ulegnie zmianie. Obszar projektu zmiany planu jest tożsamy z granicami terenu „MN 6” wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w obowiązującym planie i został wskazany na poniższym rysunku. Zakres wprowadzanych zmian stanowi więc niewielką modyfikację ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W obowiązującym planie miejscowym wprowadza się następujące zmiany:

- 1) wyłącza się ze stosowania ustalenia w zakresie obowiązku scalenia działek i ich wtórnego podziału wraz z liczbą możliwych do wydzielenia działek;

- 2) modyfikuje się zapisy dotyczące zasad lokalizacji budynków względem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej obowiązującej linii zabudowy, tak aby możliwe było zagospodarowanie działek w głębi terenu „MN 6”,
- 3) modyfikuje się zapisy dotyczące szerokości frontu budynku, technologii realizacji zabudowy oraz określające formę i kolor pokrycia dachowego, dostosowując zapisy do formy budynków znajdujących się z sąsiedztwie terenu „MN 6”.

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 teren rezyden-cjonalnej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotem zmiany planu nie jest zmiany przeznaczenia tere-nu, ale należy podkreślić, że dotychczasowa funkcja nie naruszy więc ustaleń Studium.

W wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie ulegnie zatem zmianie - względem określonego w obowiązującym planie miejscowym - przeznaczenie terenu. Ponadto w projekcie zmiany planu przewidziano utrzymanie wszystkich regulacji - poza dotyczącymi przedmiotu pro-jektu zmiany planu - w tym wszystkich określających zasady ochrony: środowiska, przyrody, krajo-brazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

Zmiana planu miejscowego wypełniając wymogi art. 1 ust. 2-4 oraz art 15 ustawy o plano-waniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Realizacja uchwały nie powoduje negatywnych skutków finansowych.

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

Uchwała Nr LXXIII/663/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu została podjęta dnia 28 czerwca 2023 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. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji, skierowano projekt do dalszego opiniowania i uzgadniania. Po zakończeniu procedury uzgadniania projekt zmiany planu wraz prognozą wyłożono do publicznego wglądu.