

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Plażowej i Lotniczej w Bielawie

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2023.977 ze zm.), 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**

1. dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego planu miejscowego, wnioski dotyczące wprowadzenia nowej zabudowy poza istniejącym pasmem istniejącej zabudowy powodują konieczność podjęcia działań planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem powiązania obszaru potencjalnej zabudowy z zewnętrznym układem komunikacji publicznej,
2. 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,
3. w celu ochrony i kształtowania ład 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 ład a także w przyszłości mogą mieć wpływ na jego poprawę. Obszar, który objęto planem miejscowym jest szczególnie, ze względu zarówno na funkcję jak też rodzaje zabudowy, które na nim występują.

✓ **walorów architektonicznych i krajobrazowych**

1. 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 strefę przedgórza,
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) zakazu lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 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;
  - 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. Tereny zainwestowania stanowią kontynuację przeznaczenia ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

#### ✓ **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 przewiduje się istotnych przekroczeń dopuszczalnych poziomu hałasu w środowisku dla poszczególnych kategorii przeznaczenia, co najwyżej incydentalne,
  - 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 kierunku 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, prócz dróg 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 2023 r. poz. 977 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 07 kwietnia 2023 r.).
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 .....roku do ..... 2024 roku, zbieranie uwag do dnia ..... 2024 r.).
3. Kolejne fazy sporządzania zostaną przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p.

✓ **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 przeznaczona 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 była, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu, także 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,

**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.

W kwestii zgodności przyjętych w planie rozwiązań z wynikami analizy, 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....”, dodać zaś należy, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium....”.

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**

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.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło szereg uwag, w których zainteresowani sprzeciwili się projektowanej zabudowie mieszkaniowej na terenach użytkowanych dotychczas jako użytki rolne, szczególnie w kontekście braku spełnienia dostatecznych warunków na powiązanie ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Dokonana analiza złożonych uwag oraz brak możliwości przyjęcia innych niż zaproponowano rozwiązań komunikacyjnych powoduje, że decyzję dotyczącą dalszego procedowania przedmiotowego projektu planu miejscowego pozostawiono Burmistrzowi, jako organowi sporządzającemu.

Burmistrz Bielawy