

**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 linii kolejowej do Srebrnej Góry i  
Campingu Sudety w Bielawie.**

**1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.**

Nr LXXX/718/2023 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie linii kolejowej do Srebrnej Góry i Campingu Sudety w Bielawie. Objęto nim tereny przy zbiorniku wodnym „Sudety” o powierzchni około 13,9 ha.

Celem projektu planu jest potrzeba ustalenia nowego przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a także rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych związanych z planowaną realizacją infrastruktury usług sportu, rekreacji i turystyki.

**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. W Studium obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został oznaczony jako MN/US oraz jako US - tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności/ tereny usług sportu i rekreacji. Planowane przeznaczenie terenu nie naruszy więc ustaleń Studium.

Tereny objęte projektem planu niemalże w całości są we władaniu gminy, za wyjątkiem terenu kolejowego należącego do Skarbu Państwa. W większości grunty użytkowane są jako tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji. Część z nich użytkowana jest rolniczo.

Na obszarze projektu planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ul. Janusza Korczaka i

zbiornika „Sudety” w Bielawie przyjęty uchwałą nr XLVIII/348/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 października 2009 roku;

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zbiornika wodnego w rejonie ulicy Wysokiej w Bielawie przyjęty uchwałą nr 29/286/16 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 listopada 2016 roku.

Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów obszar objęty projektem to teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i (lub) zabudowy wielorodzinnej, teren usług turystycznych, gastronomicznych oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, teren kolejowy, teren zieleni urządzonej, oraz teren drogi wewnętrznej.

Celem projektu planu jest uzupełnienie dotychczasowego przeznaczenia o funkcję rekreacji indywidualnej, zmianę dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na zabudowę letniskową, a także uporządkowanie i ujednoczenie zasad realizacji usług sportu, rekreacji i turystyki, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa Parku Krajobrazowego Gór Sowich.

W projekcie planu wskazano następujące grupy terenów:

- 1) **ML-UT-US** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **KKK** – teren komunikacji kolejowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Projekt planu określa opisane powyżej przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zawiera ustalenia dotyczące m. in. zasad ochrony zabytków, 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 same 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 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 (energii słonecznej), o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW.

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 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 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;

1) 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, 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 Nr LXXX/718/2023 Rady Miejskiej Bielawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 28 grudnia 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, a następnie do dalszej procedury opiniowania i uzgadniania.