

**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 Sowiej, Leśnej i  
Nowobielawskiej w Bielawie.**

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

Projekt planu jest realizacją uchwałą Nr LXXXIII/746/2024 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sowiej, Leśnej i Nowobielawskiej w Bielawie. Projektem planu objęto tereny o powierzchni ok. 23 ha, użytkowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny rolnicze. Jest to teren będący we władaniu osób prywatnych oraz gminy.

Plan miejscowy jest narzędziem ustalania przeznaczenia oraz określania sposobów zagospodarowania i zabudowy nieruchomości. Na obszarze projektu planu nie ma obowiązującego planu miejscowego. Zatem zasadnym jest uchwalenie planu miejscowego i ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenie części obszaru projektu planu w graniach Parku Krajobrazowego Gór Sowich oraz Obszaru Natura 2000 Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071).

**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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednolicona wersja została przyjęta uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r. obszar objęty projektem planu został oznaczony jako tereny osadnictwa

górskiego, o dominującej funkcji turystyczno-wypoczynkowej oraz przestrzeń rolnicza z zakazem zabudowy. Planowane przeznaczenie terenu nie naruszy ustaleń Studium poprzez wybór właściwego przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 ujednolicenie 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) **MNW-MNB-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MNW-MWW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MNW-MWW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 4) **MNW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 5) **MWW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 6) **KDL** - tereny drogi lokalnej;
- 7) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 10) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w projekcie planu wzięto również pod uwagę cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów chronionych. Większość terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000 oraz w ich bezpośrednim

sąsiedztwie w projekcie planu pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, a zainwestowane obecnie tereny – dla zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym turystyki. Ponadto, z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego w granicach strefy ochrony ekspozycji na obszar Paku Krajobrazowego Gór Sowich w projekcie planu wprowadzono regulacje mające na celu ochronę krajobrazu, w tym nakazano, aby nowe linie elektroenergetyczne lokalizowane były wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem że nakaz ten nie dotyczy przyłączy do budynków. W zasadach kształtowania zabudowy stworzono warunki dla kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do lokalnych tradycji i architektury przez określenie kata nachylenia dachu od 30° do 45°, pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią oraz nakazano kształtowanie elewacji z tynków mineralnych, niebarwionego kamienia naturalnego, cegły. 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, ciepłownicze i telekomunikacyjne. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzeniach 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 z wyłączeniem biomasy, 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 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 budynku wpisanego do ewidencji

zabytków i 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, 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 LXXXIII/746/2024 Rady Miejskiej Bielawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 28 lutego 2024 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.