

U Z A S A D N I E N I E

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami

Działając na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2024.1130 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:

☐ ład przestrzenny, w tym urbanistyki i architektury

1. dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego planu miejscowego, wnioski dotyczące wprowadzenia zakazu nowej zabudowy poza istniejącym pasmem istniejącej zabudowy powodują konieczność podjęcia działań planistycznych. Niewielki fragment obszaru powiązany z zewnętrznym układem komunikacji publicznej oraz istniejącą infrastrukturą będzie jedynie przeznaczony na realizację niewielkiej elektrowni słonecznej wraz z możliwością drobnej produkcji,
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 przestrzenny, 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 powiązany jest szczególnie z istniejącą już w bezpośrednim sąsiedztwie farmą fotowoltaiczną oraz nieczynną linią kolejową w kierunku Pieszc. Północno – wschodnia, znacząco duża powierzchnia obszaru stanowi otwarte tereny rolnicze i zgodnie ze studium winny zachować w dalszym ciągu charakter rolniczy – projekt planu nie zmienia przeznaczenia.

☐ 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 ewentualną możliwość wyposażenia terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową, stosownie do potrzeb;
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 występują klasy chronionych gruntów rolnych, jednakże obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie podlega zatem procedurze uzyskiwania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia, stosownie do przepisów odrębnych. Tereny zainwestowania nie stanowią naruszenia 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 przestrzeń publiczną, 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, nierozzerwalnie 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 – 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 2024 r. poz. 1130 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 2025 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 2025 roku do 2025 roku, zbieranie uwag do dnia 2025 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 przeznacza niewielki procent powierzchni obszaru objętego planem na cele rozwojowe z zakresu drobnej produkcji 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. Odnosnie 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 były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu, także opracowania inne, w tym m.in. 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. Odnosnie 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 potrzeby przeprowadzenia aktualizacji Studium. Trwają zaawansowane prace nad sporządzeniem obowiązującego w obecnym stanie prawnym planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, który to dokument stanie się w przyszłości podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta,

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 w bezpośrednim sąsiedztwie, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój ośrodka miejskiego oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

Burmistrz Bielawy