

Uzasadnienie do planu ogólnego miasta Bielawa

stosownie do art. 13 h ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

I. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Plan ogólny wyznacza ramy polityki przestrzennej gminy poprzez określenie stref planistycznych z funkcją mieszkaniową, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
 - obszarach uzupełnienia zabudowy,
- oraz
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie,

biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ww. ustawy.

1. Przyczyny wyznaczania w planie ogólnym miasta Bielawa stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w obowiązujących miejscowych planach wystąpiły przypadki niedookreślenia charakteru zabudowy (np. dopuszczono zabudowę mieszkaniową, pensjonatową, jednorodzinną); zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy ..., należało odpowiednio dopasować profil funkcjonalny, aby w przyszłości realizacja obowiązujących planów miejscowych nie wywoływała potrzeby zmiany tych planów zaraz po uchwaleniu planu ogólnego; przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się m.in. ustalenie przeznaczenia terenu

mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren (art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- 3) uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 4) uwzględniono kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów określone w Strategii Rozwoju Gminy Bielawa na lata 2022-2030 (zwanej dalej Strategią), dotyczące szczególnych potrzeb w zakresie realizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, tj.:
 - a) kształtowanie zabudowy jako wielofunkcyjnej, z możliwością wprowadzenia mieszanego sposobu użytkowania w ramach wspólnych zespołów zabudowy;
 - b) zwiększenie zróżnicowania oferty mieszkaniowej dla wzmocnienia konkurencyjności miasta Bielawa (w zakresie wyboru miejsca zamieszkania) w stosunku do innych miejscowości (nie tylko najbliższych).

2. Przyczyny wyznaczania w planie ogólnym miasta Bielawa stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 2) uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) uwzględniono kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów określone w Strategii, w zakresie szczególnych potrzeb dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej, tj.:
 - a) lokalizowanie nowej intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach obsługiwanych przez publiczny transport zbiorowy ale poza zasięgiem uciążliwości akustycznej,
 - b) kształtowania zabudowy jako wielofunkcyjnej, z możliwością wprowadzenia mieszanego sposobu użytkowania w ramach wspólnych zespołów zabudowy;
- 4) przeciwdziałanie depopulacji – *wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną pozwala zatrzymać lub nawet przyciągnąć nowych mieszkańców; strefy pod zabudowę jednorodziną zwiększają atrakcyjność osiedlania się, przyciągają młode rodziny i stabilizują w ten sposób strukturę demograficzną;*
- 5) zróżnicowana oferta mieszkaniowa zwiększa konkurencyjność miasta na tle okolicznych miejscowości.

3. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – SZ.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ – wyznaczona ze względu na uwzględnienie terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 2) uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP):

oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%:

$$22\ 687 + 1\ 134 = \mathbf{23\ 821}$$
 mieszkańców,

w tym:

- 22 687 – liczba ludności wg prognozy na 2044 rok (rok 2044 r. przyjęto stosownie do §3 ust. 5; najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców udostępnianych przez statystykę publiczną przypadają na lata 2024 r.),
- powiększenie o 5% - 1 134 mieszkańców

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi - **750 601 m²**

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi - 27,1 m² (dane GUS za rok 2024)

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane - 22,2 m² (dane GUS za rok 2014)

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane - 20,7 m² (dane GUS za rok 2004)

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 27,1 - 2 \times 22,2 = 81,3 - 44,4 = 36,9 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 27,1 - 20,7 = 54,2 - 20,7 = 33,5 \text{ m}^2$$

Stosownie do §3 ust. 8 przyjęto przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na jednego mieszkańca - **40 m²** na jednego mieszkańca.

$$\mathbf{ZAP = 23\ 821 - 750\ 601 \div 40 = 23\ 821 - 18\ 765,025 = 5\ 056 \text{ mieszkańców}}$$

2) zgodnie z art. 13 d ust. 2 w strefach planistycznych:

a) wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

b) wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

c) wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,

suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem:

przy ZAP 5 056 mieszkańców

130% stanowi 6573 mieszkańców (max ZAP)

70% stanowi 3539 mieszkańców (min ZAP)

3) procentowy udział poszczególnych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową:

SW – 37,19% powierzchni ogólnej stref

SJ – 60,11% powierzchni ogólnej stref

SZ – 2,69% powierzchni ogólnej stref

SW + SJ + SZ = 37,19% + 60,11% + 2,69% = 100 %

4) liczba mieszkańców przypadająca na poszczególne strefy planistyczne, przy założeniu, że:

- 130% ZAP to 6573 mieszkańców

- 100 % to powierzchnia ogólna stref planistycznych,

w tym:

37,19% - pow. strefy SW

60,11% - pow. strefy SJ

2,69% - pow. strefy SZ

SW

$6573 \times 37,19\% \div 100\% = 2\,444$ mieszkańców

SJ

$6573 \times 60,11\% \div 100\% = 3\,951$ mieszkańców

SZ

$6573 \times 2,69\% \div 100\% = 177$ mieszkańców

5) liczba mieszkań w każdej strefie, przy założeniu 2,16 osoby na mieszkanie (GUS dane dla miasta Bielawa za rok 2024)

SW

$2\,444 \div 2,16 = 1\,131,48$ mieszkań

gdzie:

2 444 – liczba mieszkańców w strefie

2,16 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (GUS, dane dla miasta Bielawa za rok 2024).

SJ

$3\,951 \div 2,16 = 1\,829,17$ mieszkań

gdzie:

3 951 – liczba mieszkańców w strefie

2,16 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (GUS, dane dla miasta Bielawa za rok 2024).

SZ

$177 \div 2,16 = 81,94$ mieszkań

gdzie:

177 – liczba mieszkańców w strefie

2,16 - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (GUS, dane dla miasta Bielawa za rok 2024).

6) obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych:

SW

$$272,84 \text{ m}^2 \div 55 \text{ m}^2 = 4,96 \text{ mieszkań na jednej kondygnacji}$$

gdzie:

272,84 m² - średnia powierzchnia kondygnacji w strefie SW (obliczona w zestawieniu 45 wybranych działek w strefie)

55 m² - przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (GUS dane dla miasta Bielawa za rok 2024).

$$4,96 \times 2,88 = 14,28 \text{ mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym}$$

gdzie:

4,96 – liczba mieszkań na jednej kondygnacji

2,88 - średnia liczba kondygnacji w strefie SW (obliczona w zestawieniu 45 wybranych działek w strefie)

$$1131,48 \div 14,28 = 79,24 \text{ budynków}$$

gdzie:

1131,48 – liczba mieszkań w strefie

14,28 – liczba mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym

$$79,24 \times 1549,15 \text{ m}^2 = 122\,754,65 \text{ m}^2 (12,27 \text{ ha})$$

gdzie:

79,24 – liczba budynków w strefie

1549,15 m² – średnia powierzchnia działki w strefie SW (obliczona w zestawieniu 45 wybranych działek w strefie)

SJ

$$1829,17 \times 978,12 \text{ m}^2 = 1\,789\,147,76 \text{ m}^2 (178,91 \text{ ha})$$

gdzie:

1829,17 ilość mieszkań w strefie (patrz pkt 6)

978,12 m² - średnia powierzchnia działki w strefie SJ (obliczona w zestawieniu 45 działek wybranych w strefie)

SZ

$$81,94 \times 3000 \text{ m}^2 = 245\,820 \text{ m}^2 (24,58 \text{ ha})$$

gdzie:

81,94 ilość mieszkań w strefie

3 000 m² - powierzchnia działki rolnej z zabudową zagrodową

7) suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w tym luk w istniejącej zabudowie:

$$12,27 \text{ ha} + 178,91 \text{ ha} + 24,58 \text{ ha} = 215,76 \text{ ha}$$

gdzie:

12,27 ha – chłonność w strefie SW

178,91 – chłonność w strefie SJ

24,58 ha - chłonność w strefie SZ

8) powierzchnia w ha do wykorzystania przez gminę w projekcie POG przy założeniu 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 33,54 ha:

$$215,76 \text{ ha} - 95,87 - 82,29 = 35,6 \text{ ha}$$

gdzie:

215,76 ha – suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach

95,87 ha – powierzchnia terenów chłonnych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i podstawowym obszarze uzupełnienia zabudowy (Pu)

84,29 ha - powierzchnia terenów dodanych w projekcie POG

9) **wyniki bilansu - synteza:**

a) powierzchnia dostępna do wykorzystania przez gminę w projekcie POG (przy założeniu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową): **35,6 ha**

Sposób obliczenia:

215,76 ha (łącznie chłonność terenów niezabudowanych)

- **180,16**, tj.:

95,87 ha -tereny już ujęte w obowiązujących planach i obszarach uzupełnienia zabudowy

84,29 ha (tereny dodane w projekcie POG)

= **35,6 ha**

Wniosek - po uwzględnieniu terenów już zaplanowanych oraz dodanych w projekcie POG, gmina dysponuje jeszcze **35,6 ha** potencjalnej powierzchni, którą można przeznaczyć pod nową zabudowę mieszkaniową w ramach przyjętego założenia (przy 130% zapotrzebowania).

b) jeśli 215,76 ha odpowiada 130% zapotrzebowania, to:

95,87 ha → 57,76% zapotrzebowania

84,29 ha → 50,79% zapotrzebowania

35,6 ha → 21,45% zapotrzebowania

Wniosek 1 - łącznie wykorzystano w 108,55% zapotrzebowania (57,76% + 50,79%)

Pozostała rezerwa: 21,45% zapotrzebowania

Wniosek 2 - przy założeniu 130% chłonności, gmina ma już zabezpieczone tereny przekraczające pełne zapotrzebowanie (100%), a dodatkowo pozostaje jeszcze ok. 21% rezerwy ponad to zapotrzebowanie.

c) jeśli 215,76 ha odpowiada 130% zapotrzebowania, to 100% zapotrzebowania:

$215,76 \text{ ha} \div 1,3 = 165,97 \text{ ha} \approx 100\%$

Przy założeniach:

- 130% zapotrzebowania:
 - powierzchnia: ≈ 216 ha
 - ludność: 6573 osób
- 100% zapotrzebowania:
 - powierzchnia: ≈ 166 ha
 - ludność: 5056 osób

Struktura wykorzystania (w odniesieniu do 100% zapotrzebowania)

95,87 ha → 57,76% → ok. 2920 osób

84,29 ha → 50,79% → ok. 2568 osób

Razem: 180,16 ha → 108,55% → ok. 5488 osób

35,6 ha → 21,45% → ok. 1085 osób (rezerwa ponad zapotrzebowanie)

Podsumowanie

- Łącznie zagospodarowane: 108,55% → ok. 5488 osób
- Pozostała rezerwa: 21,45% → ok. 1085 osób

Wnioski końcowe z analizy chłonności terenów przy przyjętym poziomie 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

- gmina ma już zabezpieczone tereny dla ok. 5488 mieszkańców (czyli więcej niż pełne 100% zapotrzebowania = 5056 osób),
- dodatkowo pozostaje rezerwa dla ok. 1085 osób, co daje bezpieczny margines rozwojowy (rezerwa),

- zagospodarowane tereny odpowiadają ok. 109% zapotrzebowania mieszkaniowego gminy, a dodatkowo pozostaje rezerwa na poziomie ok. 21% tego zapotrzebowania,
- na powierzchni 35,6 ha, pozostałej do wykorzystania przez gminę ilość mieszkańców do rozlokowania: **1085 mieszkańców**,

w tym:

- 404 mieszkańców przypada na strefę SW (37,19%)
- 652 mieszkańców przypada na strefę SJ (60,11%)
- 29 mieszkańców przypada na strefę SZ (2,69%)

4. Przyczyny wyznaczania w planie ogólnym miasta Bielawa strefa usługowa – SU:

- terenów dla usług określają ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- usługi są jedną z podstawowych funkcji miejskich; handel, gastronomia, biura, opieka zdrowotna, edukacja, itd. są niezbędne mieszkańcom miasta i najbliższego otoczenia dla zaspokojenia różnych potrzeb, generują ponadto miejsca pracy, aktywizują przestrzeń miejską,
- objęcie usług zasięgami stref służy uporządkowaniu przestrzeni, w której występują różne formy zagospodarowania,

5. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH:

- przeznaczenie dla usług handlu wielkopowierzchniowego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; obiekt już zrealizowany,
- zapewniona dostępność komunikacyjna poprzez drogę publiczną - obwodnicę miasta,
- brak konfliktu z zabudową mieszkaniową,
- zgodność z przyjętymi w Strategii kierunkami rozwoju gminy;
- lokalizacja strefy nie koliduje z ochroną krajobrazu (u podnóża Łysej Góry), w oddaleniu od obszarów/obiektów chronionej przyrody.

6. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref gospodarczych – SP:

- przeznaczenie dla działalności gospodarczej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na tereny poprzemysłowe, istniejące zakłady oraz obszary częściowo uprzemysłowione;

c) lokalizacje z korzystnym dostępem komunikacyjnym.

7. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref produkcji rolniczej – SR:

a) przeznaczenie dla obiektów produkcji rolniczej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w rejonie ul. Wojska Polskiego),

b) ugruntowana funkcja ogronicza (w rejonie ul. Przemysłowej).

8. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref infrastrukturalnych – SI:

- potrzeba realizacji nowych oraz modernizacji istniejących obiektów infrastruktury komunalnej (oczyszczalnie ścieków, instalacje elektroenergetyczne, w tym istniejący GPZ).

9. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref zieleni i rekreacji – SN:

a) przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

b) zgodność z istniejącą strukturą miasta, terenami rekreacji i zieleni urządzonej,

c) kontynuacja istniejącego zagospodarowania, zwłaszcza zielenią,

d) możliwość rozwoju usług sportu i rekreacji,

e) wzmocnienie systemu błękitno-zielonej infrastruktury.

10. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref cmentarzy – SC:

a) przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

b) funkcjonowanie w stanie istniejącym ; możliwość ich powiększenia (w granicach strefy).

11. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref otwartych – SO:

a) przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

b) zachowanie istniejących użytków rolnych,

c) zachowanie istniejących lasów i możliwość dodatkowego dolesiania,

d) zachowanie przedpola widokowego na najbardziej atrakcyjne obiekty ekspozycji biernej krajobrazu – panoramy masywu Gór Sowich, wzgórz Bielawskich, masywu Ślęży, a także charakterystycznego pasma osadniczego miasta Bielawa z dominantami wież kościołów i kominów fabrycznych;

e) utrzymanie terenów otwartych jako miejsc regeneracji świeżego powietrza oraz łagodzących (w efekcie lokalnej cyrkulacji) ekstrema klimatyczne na sąsiadujących terenach zurbanizowanych.

12. Przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym miasta Bielawa stref komunikacyjnych – SK:

- a) przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- b) możliwość dalszej rozbudowy istniejącej linii kolejowej (Kolej Sowiogórska),
- c) możliwość modernizacji i wzmocnienia funkcjonowania podstawowego systemu drogowego miasta.

II. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia (art. 13h ust. 2 pkt 2)

1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Powierzchnia OUZ		575,1263 ha
OUZ "podstawowy"	Pu	546,4486 ha
	Pb	767,0034 ha
	Pp	55,1387 ha

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy (ouz) w projekcie planu ogólnego miasta Bielawa wynosi 575,1263 ha.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Bielawa wynosi $Pp=55,1387$ ha, z czego wykorzystano 31,0223 ha, a pozostało 24,1164 ha.

* Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Bielawa ma na celu racjonalne wykorzystanie istniejących terenów zurbanizowanych i ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny otwarte, zwłaszcza cenne przyrodniczo i krajobrazowo.

* Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli racjonalnie wykorzystać istniejącą infrastrukturę. Zakłada się, że dojdzie do optymalnego wykorzystania sieci infrastruktury technicznej i drogowej. Nowe inwestycje lokowane w sąsiedztwie już uzbrojonych terenów pozwolą uniknąć wysokich kosztów rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy energetycznej.

* Efektywne wykorzystanie przestrzeni zurbanizowanej, bo nastąpi uzupełnienie zabudowy w „lukach” między istniejącymi budynkami, co niewątpliwie jest bardziej ekonomiczne niż tworzenie zespołów zabudowy na terenach dotychczas niezurbanizowanych.

* Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ograniczające procesy rozlewania się zabudowy co wpłynie korzystnie na zachowanie terenów rolnych, leśnych i walorów przyrodniczych, w związku z koncentrowaniem zabudowy w granicach w zasięgu dotychczasowej struktury osadniczej.

* Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma na celu porządkowanie i domykanie układów osadniczych poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych działkach pomiędzy już istniejącymi budynkami, co niewątpliwie wpłynie również na poprawę wizualną i estetyczną, a także spójność przestrzeni. Dostosowanie do istniejącego charakteru zabudowy poprzez wyznaczenie obszarów pozwoli kształtować przestrzeń w sposób harmonijny z otoczeniem.

* Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w Strategii. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy, określając kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów stwierdza się, że politykę w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego należy prowadzić w oparciu o minimalizowanie chłonności nowej zabudowy, w tym poprzez dogęszczanie zabudowy w zespołach istniejącej zabudowy.

* Wobec niepełnego pokrycia planami miejscowymi miasta Bielawa wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy daje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, bez skomplikowanej i czasochłonnej procedury sporządzania planu miejscowego. Z artykułu art. 61. ust. 1 pkt 1a wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w ustawie, w tym m.in. , że „1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy”. To przepis, który wprost wiąże możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy z położeniem terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy, gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po wejściu w życie planu ogólnego ta przesłanka będzie obowiązkowa. Obowiązywać będzie również strategia rozwoju gminy Bielawa, której ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Bielawie zostały opracowane do roku 2030. W tym okresie nie zakłada się radykalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, a kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej będzie kontynuowane na dotychczasowych zasadach (z uwzględnieniem zachodzących zmian w otoczeniu).

2. Przyczyny niewyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Stosownie do definicji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 2 pkt 23, przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakładają obowiązku wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym. Obszary zabudowy śródmiejskiej nie są obligatoryjne i można je wyznaczyć tylko wtedy, jeśli istnieją uzasadnione przesłanki, np. konieczność „złagodzenia” niektórych wskaźników brzegowych kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zwykle obszar zabudowy śródmiejskiej traktuje się jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, połączonej gęstą siecią ulic. Miasto Bielawa nie posiada ścisłego centrum, który można by określić jako typowo „śródmiejski”. Zabudowa w mieście ma mieszany charakter, łączący historyczne elementy urbanistyczne ze współczesną zabudową mieszkaniową. Generalnie w różnych częściach miasta Bielawa występują blokowe budynki mieszkalne – zarówno starsze (z XX w.) jak i nowe inwestycje deweloperskie (nowoczesne budynki wielorodzinne). Dominujące budynki wielorodzinne i zabudowa usługowa występują wokół głównych ulic. Główną oś komunikacyjną stanowią ulice Wolności i Piastowska. Zabudowa miasta jest rozciągnięta na długości ponad 8 km z północy na południe, tworząc wyraźny (już historycznie ukształtowany) pasmowy układ osadniczy.

3. Przyczyny niewyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury technicznej.

Bielawa jest miastem średniej wielkości o stosunkowo zwartej strukturze. Większość usług jest w zasięgu dościa pieszego, odległości są relatywnie niewielkie. W warunkach zwartej struktury przestrzennej dostępność infrastruktury społecznej jest w dużej mierze zapewniona w sposób naturalny. Spadek liczby ludności powoduje, że istniejąca infrastruktura (szkoły, przedszkola, parki) jest wystarczająca. W Strategii gminy zwraca się uwagę na wzrost poziomu usług publicznych, jakość życia i pracy. W Bielawie standardy dostępności powinny koncentrować się więc nie na intensyfikacji usług, lecz na zapewnieniu ich równomiernego rozmieszczenia i odpowiedniej dostępności, szczególnie dostępności pieszej w kontekście starzenia się społeczeństwa. Projekt planu ogólnego umożliwia realizowanie powyższych celów bez dodatkowych przesądzeń w postaci gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Wprowadzenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej może prowadzić do nieuzasadnionych ekonomicznie inwestycji infrastrukturalnych lub ograniczeń rozwoju, niewspółmiernych do skali potrzeb. Standardy dostępności są szczególnie istotne w warunkach silnej presji inwestycyjnej. W przypadku Bielawy, przy ograniczonej skali rozwoju i spadku liczby ludności problemem nie jest brak dostępności, lecz raczej utrzymanie istniejącej

infrastruktury. W takich warunkach większą rolę odgrywają narzędzia zaradcze, a wprowadzanie sztywnych standardów dostępności infrastruktury społecznej może prowadzić do regulowania spraw bez istotnych korzyści dla miasta i jego mieszkańców.

III. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym:

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym gminy wynika przede wszystkim z potrzeby uporządkowania i ujednoczenia zasad zagospodarowania przestrzeni na terenie miasta Bielawa.

1. Podstawową przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest realizacja zasady ładu przestrzennego, czyli takiego kształtowania zabudowy i przestrzeni, aby była ona funkcjonalna, estetyczna i spójna. Standardy urbanistyczne obejmują zasady kształtowania zabudowy, poprzez określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, a także określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dzięki temu rozwój zabudowy nie będzie przypadkowy i chaotyczny,

2. Plan ogólny wyznacza ramy polityki przestrzennej gminy – określa strefy planistyczne, kierunki rozwoju i funkcje terenów. Gminne standardy urbanistyczne doprecyzowują te ustalenia, aby:

- zapewnić jednolite ich stosowanie przy sporządzaniu planów miejscowych,
- stanowić punkt odniesienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (jeżeli są dopuszczalne),
- zagwarantować zgodność nowych inwestycji z przyjętą wizją rozwoju gminy.

3. Gminne standardy urbanistyczne mają chronić mieszkańców przed negatywnymi skutkami niekontrolowanej urbanizacji, takimi jak np. nadmierne zagęszczenie zabudowy, czy też brak terenów rekreacyjnych oraz usług publicznych. W praktyce oznacza to, że zanim powstanie nowa zabudowa, powinien być zapewniony odpowiedni dostęp do usług publicznych, infrastruktury komunalnej i komunikacji.

4. Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego (na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ma obowiązek prowadzić politykę przestrzenną w sposób zrównoważony. Określenie gminnych standardów urbanistycznych w projekcie planu ogólnego miasta Bielawa ma wpływać na:

- racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- ograniczanie rozlewania się zabudowy,

- promowania zabudowy w obszarach już uzbrojonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- efektywnie wykorzystywać istniejącą infrastrukturę.
- przejrzystość zasad zagospodarowania (np. dla inwestorów),
- ograniczają konflikty społeczne.

Podsumowując, przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym miasta Bielawa jest potrzeba zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony interesu publicznego, walorów przyrodniczych i wartości kulturowych oraz realizacji spójnej polityki przestrzennej gminy. Standardy urbanistyczne stanowią narzędzie do realizowania planu ogólnego i gwarantują, że rozwój zabudowy będzie odbywał się w sposób kontrolowany, zrównoważony i zgodny z przyjętą strategią rozwoju.

IV. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny miasta Bielawa sporządzono z uwzględnieniem ustaleń dokumentów strategicznych gminy, w szczególności **Strategii Rozwoju Gminy Bielawa na lata 2022–2030**. Strategia powyższa została przyjęta Uchwałą Nr LXXII/649/2023 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 31 maja 2023 r.

Na podstawie opracowanej analizy SWOT, a także przeprowadzonych warsztatów strategicznych wskazano na uwarunkowania wyróżniające gminę Bielawa:

- położenie w zasięgu Parku Krajobrazowego Gór Sowich,
- szeroka oferta różnorodnych form spędzania wolnego czasu (Jezioro Bielawskie – Camping „Sudety”, Park Miejski, AQUAPARK, kino, teatr, Góra Parkowa, Łysa Góra, tereny rekreacyjne),
- pozytywne nastawienie, ukierunkowanie na klienta,
- imprezy o charakterze międzynarodowym (kulturalne i sportowe),
- całoroczna oferta dotycząca rekreacji i wypoczynku,
- dostępność komunikacyjna (kolej do miasta Bielawa),
- amatorski ruch artystyczny,

- dobrze rozwinięta infrastruktura kultury (dwie sale kinowe, nowoczesne studio nagrań),
- Dolnośląski Inkubator Art–Przedsiębiorczości,
- dobrze z informatyzowany urząd,
- bliskość dużego miasta Wrocław,
- szeroka oferta działek pod działalność gospodarczą,
- zróżnicowane tereny rekreacyjne w mieście (Łysa Góra, Góra Parkowa, Park Miejski, Cegielnia),
- duży wachlarz usług społecznych, adekwatnych do potrzeb mieszkańców (dla wszystkich grup demograficznych),
- sieć organizacji pozarządowych w różnych obszarach: seniorzy, kultura, ubóstwo i zagrożenie wykluczeniem społecznym, sport, ochrona zdrowia, edukacja,
- otwarcie na innowacje i pomysły (jednostek),
- chęć współpracy i kreatywność jednostek na rzecz rozwoju społecznego,
- dostosowywanie oferty do zmieniających się potrzeb,
- rozwój infrastruktury dedykowanej mieszkańcom.

Ustalenia Planu ogólnego miasta Bielawa są zgodne z celami oraz kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Strategii. Plan ogólny uwzględnia model funkcjonalno-przestrzenny wskazany w Strategii poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, określenie zasad ochrony środowiska, koncentrację zabudowy w strukturze istniejącej oraz zapewnienie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i rekreacyjnych. Tym samym spełniony został wymóg art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym miasta Bielawa w zakresie celu dotyczącego poprawy jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienia funkcji mieszkaniowych wyznacza się strefy planistyczne z przewagą zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Poprzez kreowanie zwartości układu osadniczego zabezpiecza się dostępność do usług, terenów rekreacyjnych a częściowo także do miejsc pracy. Sprzyjać temu powinno ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez koncentrację nowych terenów inwestycyjnych w obszarach kontynuacji istniejącej struktury osadniczej.

W zakresie celu dotyczącego ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu:

- wyznacza się strefy zieleni urządzonej i nieurządzonej,

- wskazuje się obszary wymagające zachowania ciągłości przyrodniczej,
- ustala się minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
- wyznacza się strefy terenów otwartych, w tym terenów leśnych i rolnych bez prawa zabudowy.

W zakresie celu wspierania rozwoju gospodarczego:

- wyznacza się strefy aktywności gospodarczej w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- dopuszcza się rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych w sposób minimalizujący konflikty przestrzenne.

W zakresie celu wzmocnienia przestrzeni publicznych i funkcji rekreacyjnych:

- zachowuje się i rozwija system terenów zieleni miejskiej,
- wskazuje się obszary wymagające rewitalizacji.

Plan Ogólny realizuje model rozwoju przestrzennego określony w Strategii poprzez:

- koncentrację zabudowy w obszarach już zurbanizowanych,
- ograniczenie ekspansji na tereny cenne przyrodniczo,
- zachowanie powiązań krajobrazowych i przyrodniczych.

Ustalenia planu umożliwiają zachowanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wyznaczone w Planie Ogólnym strefy planistyczne umożliwiają realizację kluczowych przedsięwzięć wskazanych w Strategii.

Plan Ogólny stanowi podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji planistycznych w sposób zapewniający realizację celów strategicznych gminy.

Z najistotniejszych problemów miasta Bielawa w Strategii wymienia się niekorzystne trendy demograficzne i społeczne, które są związane z depopulacją gminy, brakiem pełnej dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, starzejącym się społeczeństwem i niewystarczającymi środkami na organizację infrastruktury związanej z opieką i obsługą medyczną.

Dokonując analizy potencjału demograficznego w Strategii Rozwoju Gminy Bielawa dokonano następujących zestawień:

- w 2021 r. gminę Bielawa zamieszkiwało 27,9 tys. osób, czyli 29,6% populacji Aglomeracji Dzierżoniowskiej,

- pod względem liczby ludności Gmina Bielawa plasuje się na 2. miejscu w powiecie dzierzoniowskim;
- zagęszczenie ludności na terenie Miasta Bielawa wynosi 825 os./km²,
- struktura ludności gminy według ekonomicznych grup wieku, wskazuje na podobny udział ludności w wieku produkcyjnym, jak przeciętnie w powiecie, regionie i w kraju. Widoczny jest tu jednak znacznie niższy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (14,8% wobec 15,5% w powiecie dzierzoniowskim, 17,1% w województwie dolnośląskim i 18,1% w kraju) i wyższy niż przeciętnie udział ludności w wieku poprodukcyjnym (odpowiednio 26,5% wobec 25,3%, 23,1% i 21,9%),
- w gminie Bielawa notuje się bardzo wysoki poziom współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi (33,2) na tle powiatu (31,4), województwa (28,7) i kraju (27,2).

W kontekście analizy zasobów mieszkaniowych w Strategii stwierdzono, że dostępność do mieszkań na terenie gminy, mierzona ich liczbą przypadającą na 1 000 mieszkańców jest wyższa niż przeciętnie w kraju, jednak przy jednoczesnej niższej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania (w kraju i w woj. dolnośląskim).

Pod względem atrakcyjności inwestycyjnej i przedsiębiorczości na obszarze miasta Bielawa wykazano w Strategii, że najliczniej działalność prowadzą podmioty związane z handlem i naprawą pojazdów (podobnie jak w kraju, regionie i powiecie), znaczący udział ma również działalność związana z obsługą rynku nieruchomości. Podobnie jak w powiecie i kraju dominują mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, działalność prowadzą tu również małe przedsiębiorstwa (zatrudnienie od 10 do 49 osób), średnich przedsiębiorstwa (od 50 do 249 osób) oraz 1 duże deklarujące zatrudnienie do 1000 osób. Na obszarze Gminy działalność gospodarczą prowadzą także osoby fizyczne, których udział jest zbliżony do średniej w powiecie dzierzoniowskim i województwie dolnośląskim, a niższym niż przeciętnie w kraju.

2. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Miasto Bielawa znajduje się w granicach: Wałbrzyskiego Obszaru Funkcjonalnego, w tym w granicach strefy I Wałbrzyskiego Obszaru Funkcjonalnego, Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego, w tym w granicach strefy górskiej w Sudeckim Obszarze Funkcjonalnym, przygranicznego obszaru funkcjonalnego, obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo.

Zgodnie z hierarchią sieci osadniczej w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, miasto Bielawa zaliczone zostało do kategorii pn. „ośrodek lokalny III stopnia: pozostałe ośrodki gminne – miasta i wsie nie będące siedzibą gmin”. Dla porównania - do tej kategorii należą także mniejsze ludnościowo miasta z terenu powiatu, tj. Niemcza, Pieszycy i Piława Górna. Na wyższym poziomie znajduje się zaś jedynie miasto Dzierżonów, zaliczane do kategorii pn. „ośrodek lokalny – I stopnia”. Wyższe poziomy zdefiniowanej w PZPWD hierarchii osadniczej w województwie reprezentowane są przez ośrodki subregionalne, regionalne i ośrodek wojewódzki.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, i wynikające z niego postulaty dla miasta Bielawa:

a) realizacja polityki zapisanej w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, kierowanej do miast średnich, jako miast wymagających jeszcze większej troski, aby ich pozycja w systemie osadniczym i społeczno-gospodarczym nie ulegała dalszemu pogorszeniu, grożąc marginalizacją i zjawiskami kryzysowymi,

b) zapobieganie peryferyzacji ośrodków względem głównych zespołów miejskich poprzez multimodalny zrównoważony rozwój transportu, w tym: rewitalizacja nieczynnych linii kolejowych (Bielawa Zachodnia – Srebrna Góra),

c) utrzymanie rezerw terenowych na cele transportowe po zlikwidowanych liniach kolejowych, w celu zapewnienia możliwości realizacji inwestycji transportowych w pasie terenu o dogodnej geometrii oraz pochyleniach podłużnych, głównie z myślą o możliwości realizacji na tych odcinkach inwestycji takich jak: Kolej Dużych Prędkości Wrocław – Praga, odbudowa linii kolejowych, budowa dróg rowerowych, budowa dróg. Zasada dotyczy inwestycji: linia kolejowa nr 318 Srebrna Góra – Bielawa Zachodnia,

d) uwzględnianie obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji, jako terenów lokalizacji budynków lub budowli związanych z prowadzeniem działalności mającej na celu wytwarzanie dóbr i materiałów oraz jako rekomendowanych przedsiębiorcom optymalnych lokalizacji nowych inwestycji w rozumieniu przepisów art. 7 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji,

e) w zakresie zagospodarowania obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo, w tym miasto Bielawa, tj.:

- uwzględnienie postulowanych obszarów do objęcia ochroną prawną – na podstawie zapisów obowiązujących planów ochrony parków krajobrazowych, w tym: proponowanych stanowisk dokumentacyjnych,

- ochrona obszarów o nieprzekształconych lub stosunkowo mało zmienionych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oraz uwzględnianie pozostałych działań ochronnych w zakresie ochrony krajobrazu, sformułowanych w obowiązujących planach ochrony parków krajobrazowych, w tym w odniesieniu do miasta Bielawa - Park Krajobrazowy „Gór Sowich”,

f) wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości,

g) rewitalizacja linii kolejowej nr 341 na odcinku Dzierżonów – Bielawa Zachodnia jako kierunek działań w zwiększeniu dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T (w zakresie polityki Samorządu Województwa Dolnośląskiego),

h) uwzględnienie miasta Bielawa w wykazie gmin, w których zlokalizowane są korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym (międzynarodowym, krajowym i regionalnym),

i) uwzględnienie miasta Bielawa w ciągu planowanego przebiegu trasy rowerowej – Trasa EuroVelo 9, ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA (przyjętej Uchwałą 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021), której wytyczne stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego;

j) uwzględnienie możliwości realizacji inwestycji D40 obwodnicy Bielawy, ustalonej w ramach celu szczegółowego 12 Poprawa dostępności Gór Sowich, ujętego w Planie rozwoju infrastruktury transportowej w województwie dolnośląskim z perspektywą do 2030 (Uchwała Nr 7077/VI/23 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 czerwca 2023 r. i jej zmiana uchwałą Nr 7954/VI/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.;

k) uwzględnienie możliwości budowy węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi prowadzącymi w obszarze gminy.

Powyższe uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta Bielawa, wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczenie stref planistycznych odpowiadających kierunkom polityki przestrzennej regionu. Wskazany w planie województwa kierunek rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych, związanych z położeniem u podnóża Gór Sowich, został uwzględniony poprzez wyznaczenie stref usług turystyki, rekreacji oraz zieleni urządzonej.

3. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

1) Uwzględniono uwarunkowania w związku ze znajdującymi się na obszarze gminy formami ochrony przyrody oraz ich otuliny:

a) granicę korytarzy ekologicznych: Góry Stołowe – wschód KZ-5 i Góry Złote – Góry Sowie GKZ-7B,

b) granicę Rezerwatu przyrody „Bukowa Kalenica”

c) granicę Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”,

d) Granicę Parku Krajobrazowego Gór Sowich,

– uwzględniono w taki sposób, że zostały objęte strefą otwartą SO, o profilu podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilem dodatkowym: teren zieleni urządzonej),

e) pomniki przyrody – uwzględniono poprzez oznaczenia ich lokalizacji; plan ogólny miasta Bielawa nie znosi ochrony i nie ustanawia nowych zakazów wykraczających poza uchwały o pomnikach; zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego *nr 11 z dnia 8 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody, znajdujących się na terenie województwa dolnośląskiego (Dz. U.W.D. z 2008 r. nr 221 poz. 2494)* oraz uchwałami Rady Miejskiej Bielawy w sprawie ustanowienia pomników przyrody: Nr 40/367/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r., Nr XXX/273/2020 z dnia 30 września 2020 r., NR XLIII/395/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. i NR IV/29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w granicach miasta Bielawa znajduje się 30 pomników przyrody. Są to następujące pojedyncze drzewa lub ich grupy:

- **Jesion wyniosły** - *Fraxinus excelsior*; pierśnica: 92 cm; obwód: 289 cm; wysokość: 26 m; w obrębie posesji Nowobielawska 89, na północny wschód od bramy wjazdowej, w sąsiedztwie pomnikowej jedlicy zielonej,
- **Lipa szerokolistna** - *Tilia platyphyllos*; pierśnica: 139 cm; obwód: 436 cm; wysokość: 19 m; na wschód od północnego narożnika budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego przy ul. Wolności 92,
- **Dąb szypułkowy** - *Quercus robur*; pierśnica: 133cm; obwód: 418 cm; wysokość: 26 m; Park przy ul.1 Maja a ul. W. Polskiego – działka 4/2 o/Osiedle - rośnie od strony placu zabaw,

- **Dąb szypułkowy** - *Quercus robur*; pierśnica: 147cm; obwód: 462 cm; wysokość: 21 m; Park przy ul.1 Maja a ul. W. Polskiego – działka 4/2 o/Osiedle - rośnie od strony placu zabaw
- **Buk pospolity** (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 139 cm; obwód: 438 cm; wysokość: 23 m; na terenie posesji przy ul. Korczaka 9, przed budynkiem mieszkalnym,
- **Cis pospolity** - *Taxus baccata*; pierśnica: 34 cm; obwód: 106 cm; wysokość: 9 m; na terenie posesji przy ul. Korczaka 1, tuż obok zachodniej ściany budynku (współrzędne geograficzne N: 50°40'29 E: 16°35'14),
- **Cis pospolity** - *Taxus baccata*; pierśnica: 31 cm; obwód: 96 cm; wysokość: 7 m; na północny-zachód od budynku znajdującego się przy ul. Piastowskiej 23-24,
- **Buk pospolity** (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 62 cm; obwód: 196 cm; wysokość: 19 m; na terenie posesji przy ul. Korczaka 9,
- **Grupa 2** drzew z gatunku **Cis pospolity** - *Taxus baccata*; pierśnica: 30 cm; obwód: 95 cm (pierwsze drzewo) oraz pierśnica: 36 cm; obwód: 112 cm wysokość: 8 m (drugie drzewo); nieopodal budynku przy ul. Piastowskiej 23,
- **Grupa 4** drzew z gatunku **Miłorząb dwuklapowy** (*Miłorząb chiński*; *Miłorząb dwudzielnny*) - o obwodach 237 cm, 228 cm, 165 cm, 190 cm; przed budynkiem przy ul. Wolności 117, działka nr 699/38,
- **Daglezja zielona** (*Jedlica Douglasa*) - *Pseudotsuga menziesii*; pierśnica: 95 cm; obwód: 300 cm; wysokość: 15 m; w obrębie posesji Nowobielawska 89 na północny wschód od bramy wjazdowej w sąsiedztwie pomnikowego jesionu;
- **Choina kanadyjska** - *Tsuga canadensis*; pierśnica: 72 cm; obwód: 227 cm; wysokość: 43 m; w obrębie posesji Nowobielawska 89 w odległości 40 m na północny wschód od północno-wschodniego narożnika budynku mieszkalnego
- **Buk pospolity** (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 123 cm; obwód: 387 cm; Park przy ul. 1 Maja a ul. W. Polskiego - działka nr 4/2, obręb Osiedle - pomnik rośnie na wejściu od strony ul. 1 Maja a ul. Parkowej,

- **Buk pospolity** (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 118 cm; obwód: 370 cm; w parku przy ul. 1 Maja i ul. W. Polskiego, na działce nr 4/2, obręb Osiedle - rośnie od strony budynków przy ul. Parkowej, na wysokości budynku nr 4,
- **Lipa drobnolistna** - *Tilia cordata* ; pierśnica: 138 cm; obwód: 433 cm; w parku przy ul. 1 Maja i ul. W. Polskiego , na działce nr 4/2, obręb Osiedle - rośnie od strony budynków przy ul. Parkowej, na wysokości budynku nr 7 ,
- **Dąb szypułkowy** - *Quercus robur*; pierśnica: 117 cm; obwód: 369 cm; w parku przy ul. 1 Maja i ul. W. Polskiego, na działce nr 4/2, obręb Osiedle - rośnie od strony placu zabaw,
- **Cis pospolity** - *Taxus baccata*; pierśnica: 42 cm; obwód: 131 cm; przy ul. Piastowskiej 19 c - działka nr 104/6, obręb Fabryczna,
- **Cis pospolity** - *Taxus baccata*; pierśnica: 39 cm; obwód: 122 cm; przy ul. Piastowskiej 19 c - działka nr 104/6, obręb Fabryczna.
- **Dąb szypułkowy** - *Quercus robur*; pierśnica: 109 cm; obwód: 343cm; przy ul. Korczaka 1-3 - działka nr 809/2 obręb Fabryczna.
- **Buk pospolity** – (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*, odmiana czerwonolistna, dwupienny, 262 i 205 cm; pierśnica: 83 cm; obwód: 262 cm; przy ul. Korczaka 1-3 - działka nr 809/2 obręb Fabryczna;
- **Sosna czarna** - *Pinus nigra*; pierśnica: 114 cm; obwód: 357 cm; przy ul. Korczaka 4 - działka nr 34/1 obręb Fabryczna,
- **Jodła jednobarwna** (Jodła kalifornijska) - *Abies concolor*; pierśnica: 63 cm; obwód: 197 cm, Pomnik zlokalizowany przy ul. Korczaka 1-3 - działka nr 809/2 obręb Fabryczna,
- **Platan klonolistny** - *Platanus xacerifolia*; pierśnica: 78 cm; obwód: 245 cm ; przy ul. Korczaka 1-3 - działka nr 809/2 obręb Fabryczna,
- **Sosna czarna** - *Pinus nigra*; pierśnica: 88 cm; obwód: 277 cm); na pl. Kombatanta - działka nr 953, obręb Fabryczna.
- **Cypryśnik błotny** - *Taxodium distichum*; pierśnica: 109 cm; obwód: 342 cm; przy ul. Wolności 92 - działka nr 618/2 obręb Południe, rośnie od strony ul. 1 Maja,

- **Lipa drobnolistna** - *Tilia cordata*; pierśnica: 124 cm; obwód: 391 cm; pomnik zlokalizowany na pl. Kościelnym - działka nr 390/2 obręb Fabryczna, rośnie od strony Potoku Bielawa,
- **Dąb szypułkowy** - *Quercus robur*; pierśnica: 129 cm; obwód: 406 cm; przy ul. 3 Maja - vis a vi budynku nr 11, działka nr 724 obręb Północ,
- **Buk pospolity** (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 90 cm; obwód: 283 cm; wysokość: 8 m; na działce ewidencyjnej nr 1070/18 o/Osiedle przy ul. Ostroszowickiej 6 (w podwórku) w Bielawie, współrzędne geograficzne: N: 50°40'27 E: 16 °36'26,
- **Jesion wyniosły** - *Fraxinus excelsior*; pierśnica: 112 cm; obwód: 352 cm; na działce o nr geod. 1400/2, położonej w obrębie Osiedle, przy ul. Bolesława Prusa przy Parkingu Cegielnia,
- **Dąb bezszypułkowy** - *Quercus petraea*; pierśnica: 153 cm; obwód: 481 cm; na działce o nr 1178 o/Fabryczna, przy ul. Korczaka w odległości 20 m od ogrodzenia nieruchomości nr 9

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału - nie uwzględniono bo nie występują,

3) obszarów gruntów zmeliorowanych - nie uwzględniono bo nie występują,

4) uwarunkowania w związku ze znajdującymi w obszarze gminy terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi oraz terenami, na których występują te ruchy uwzględniono w taki sposób, że zidentyfikowane geologiczne osuwiska zostały objęte:

a) strefą otwartą SO, o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilem funkcjonalnym dodatkowym: teren zieleni urządzonej, w przypadku:

- osuwiska zwietrzliny na skalnym podłożu (zwietrzelinowe):
 - karta rejestracyjna terenu: 02-02-011-157042,
 - charakterystyka: niewielkie, okresowo aktywne osuwisko, uformowane w dolnej części stoku, o wyraźnych granicach i skarpie, mocno zawodnione; pow. 0,26 ha; rodzaj skały: gnejsy; wiek skały: proterozoik, dewon; czas powstania: holocen,

- przyczyna ruchu masowego: naturalna – infiltracja wód opadowych, naturalna – infiltracja wód roztopowych, naturalna – wypływy wód na zboczu,
- szkody: nie stwierdzono,
- zagrożenia: nie występują,
- osuwiska zwietrzliny na skalnym podłożu (zwietrzelinowe):
- karta rejestracyjna terenu: 02-02-011-157045,
- charakterystyka: niewielkie, w całości aktywne osuwisko, mocno zatarte o niewyraźnych i mało urozmaiconej rzeźbie; pow. 0,27 ha; rodzaj skały: gnejsy; wiek skały: proterozoik, dewon; czas powstania: holocen,
- przyczyna ruchu masowego: naturalna – infiltracja wód opadowych, naturalna – infiltracja wód roztopowych,
- szkody: nie stwierdzono,
- zagrożenia: nie występują,

b) strefą otwartą SN, o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, oraz profilem funkcjonalnym dodatkowym: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, w przypadku:

- terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, w formie nieskonsolidowanych osadów podatnych na powstawanie ruchów masowych:
- karta rejestracyjna terenu: 02-02-011-025535,
- charakterystyka: dawne wyrobisko, strome stoki, nawisy, formy o genezie związanej potencjalnie z ruchami masowymi
- przyczyna ruchu masowego: zbiornik wodny poniżej, powodujący stałe nawodnienie stoku,
- wskazania dotyczące obserwacji: raz na 3 lata,

5) uwarunkowania w związku ze znajdującymi się w obszarze gminy strefami ochronnymi ujęć wody uwzględniono poprzez określenie tereny infrastruktury technicznej w profilach podstawowych wszystkich stref; nie wskazywano na rysunku Uzasadnienia ze względu na niewielkie rozmiary;

- 6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych - nie uwzględniono bo nie występują;
- 7) terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi - nie uwzględniono bo nie występują;
- 8) udokumentowanych złóż kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji - nie uwzględniono bo nie występują;
- 9) obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej - nie uwzględniono bo nie występują;
- 10) wyjaśnienie sposobu uwzględnienia znajdujących się na obszarze gminy zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono:
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - obiekty w ewidencji zabytków,
 - obszar w ewidencji zabytków,
 - strefa „U” historycznego układu urbanistycznego,
 - stanowiska archeologiczne;

Wykaz zabytków miasta Bielawa.

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
1.	zespół	zespół kościelny				
2.	kościół	kościół paraf. p.w. Wniebowzięcia NMP	Wolności		A/1896/605/WI	08.01.1976
3.	mur	mur przy kościele paraf.				
4.	plebania	plebania, ob. budynek mieszkalno- usługowy	Wolności	128		
5.	mur i brama	budynek bramny z murem ogrodzeniowym przy plebanii	Wolności	128		
6.	szkoła	szkoła parafialna, ob. dom	Wolności	133		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		mieszkalny				
7.	kościół	kościół par. p.w. Św. Ducha	Słowiańska	1		
8.	plebania	plebania	Słowiańska	1		
9.	kościół	kościół ewangelicki, ob. pomoc. p.w. Bożego Ciała	pl. Kościelny		A/1925/687/WI	30.03.1978
10.	kaplica	kaplica Zgromadzenia Sióstr Augustianek	Kopernika	2a	A/3676/1410/WI	15.08.1994
11.	cmentarz	cmentarz komunalny	Wolności		A/3677/922/WI	31.12.1982
12.	cmentarz	cmentarz i kaplice grobowe	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
13.	mur i brama	mur i brama cmentarza	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
14.	kaplica	kaplica rodz. Pastpischl	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
15.	kaplica	kaplica rodz. Froehlich	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
16.	kaplica	kaplica rodz. Franz	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
17.	mauzoleum	mauzoleum J.A. Neugebauer	Żeromskiego		A/3678/691/WI	30.03.1978
18.	dwór	dwór, ob. Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy	Wolności	92	A/3708/716	26.08.1960
19.	pałac	pałac fabrykanta, d. "Bielbaw" ob. Urząd Miejski	Piastowska	1		
20.	pałac	pałac	Korczaka	4	A/1033	06.11.2007
21.	pawilon ogrodowy	pawilon ogrodowy	Korczaka	4		
22.	mur i brama	mur ogrodzeniowy z bramą	Korczaka	4		
23.	park	park sanatoryjny	Korczaka	3	A/3680/1164/WI	28.03.1986
24.	pałac	pałac, ob. hotel	Piastowska	23	A/3698/690/WI	30.03.1978
25.	pawilon ogrodowy	pawilon ogrodowy	Piastowska	23	A/3698/690/WI	30.03.1978
26.	pałac	pałac, ob. hotel	Piastowska	24	A/3699/689/WI	30.03.1978
27.	pałac	pałac	Wolności	22	A/3705/1521/WI	30.09.1996

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		fabrykancki, ob. administracyjny dyrekcji fabryki				
28.	administracyjny	budynek administracyjny, ob. usługowo-handlowy	Wolności	23		
29.	przemysłowy	budynek przemysłowy, ob. administracyjny	Wolności	24		
30.	pałac	pałac fabrykancki, ob. przychodnia	Wolności	148	A/3710/1397/WI	07.03.1994
31.	brama	brama	Nowobielawska	89		
32.	publiczne	szpital miejski, d. szpital ewangelicki	Piastowska	7		
33.	publiczne	budynek administracyjny, ob. Urząd Miejski	Wolności pl.	1		
34.	publiczne	szpital miejski	Wolności	114		
35.	założenie willowo-parkowe	willa nr 1	Spółdzielcza	1	A/997/1-3	14.02.2007
36.	założenie willowo-parkowe	willa nr 2	Spółdzielcza	2	A/997/1-3	14.02.2007
37.	park	park	Spółdzielcza		A/997/1-3	14.02.2007
38.	publiczne	komisariat policji	Bolesława Chrobrego	14		
39.	szkoła	szkoła, ob. Podstawowa nr 1	Brzeźna	48		
40.	szkoła	szkoła, ob. Podstawowa nr 5	Ludowa	11		
41.	szkoła	szkoła, ob. Podstawowa nr 5	Polna	2		
42.	szkoła	szkoła, ob. LO	Szkolna	5		
43.	szkoła	sala gimnastyczna, ob. LO	Szkolna	5		
44.	szkoła	szkoła, ob. Podstawowa nr 4		50		
45.	szkoła	szkoła, ob. Podstawowa nr 11	Wolności	105		
46.	szkoła	szkoła, ob. ZSZ	Żeromskiego	41		
47.	publiczne	dom mieszkalny	Żeromskiego	66		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
48.	publiczne	poczta	Piastowska	16		
49.	publiczne	poczta	Żeromskiego	21		
50.	dom mieszkalny	pensjonat " Leśny Dworek ", d. willa Dieriga "Waldhaus"	Nowobielawska	89	A/3683/1364/W1	10.03.1992
51.	brama	brama	Nowobielawska	89		
52.	remiza	remiza strażacka	Waryńskiego	46		
53.	remiza	remiza strażacka, ob. Auto- Serwis	Wolności	141		
54.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	1		
55.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	5		
56.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	11		
57.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	12		
58.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	13		
59.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	14		
60.	gospodarczy	pawilon gospodarczy	Bankowa	14		
61.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	15		
62.	dom mieszkalny	dom mieszkalny (przy d. dworcu kolejowym Bielawa Zachodnia)	Bankowa	21		
63.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bankowa	23		
64.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	1		
65.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	6		
66.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	8		
67.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	12		
68.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bohaterów Getta	17		
69.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	2 wraz z 1		
70.	dom	dom mieszkalny	Bolesława	4		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
	mieszkalny		Chrobrego			
71.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Bolesława Chrobrego	5		
72.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	6		
73.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	8		
74.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	10		
75.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	15		
76.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	31		
77.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Brzeźna	44		
78.	dom mieszkalny	willa, ob. dom mieszkalny	Cmentarna	2	A/3679/1421/WI	10.01.1995
79.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Frankowskiego Komandora	7		
80.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górska	2a		
81.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górska	4		
82.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Górska	8		
83.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grabskiego	5		
84.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Grabskiego	8		
85.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Klonowa	5		
86.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Klonowa	6		
87.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. "Caritas"	Kopernika	2		
88.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Kopernika	14		
89.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. pawilon "Zorza" Państwowy Zespół Prewentoriów	Korczaka	1		
90.	brama	brama	Korczaka	1		
91.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. administracja Państwowy	Korczaka	3		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		Zespół Prewentoriów				
92.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, Państwowy Zespół Prewentoriów	Korczaka	5		
93.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, d. willa Lugisland ob. budynek hotelowy	Korczaka	9	A/6276	25.10.2024
94.	dom mieszkalny	dom mieszkalno- gospodarczy	Korczaka	11		
95.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, d. hotel- restauracja "Steinhauser Hof"	Korczaka	14		
96.	hala sportowa	hala sportowa , ob. aula	Korczaka	14		
97.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Korczaka	16		
98.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, d. plebania	Kościelny pl.	5 i 6		
99.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	2		
100.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Leśna	16		
101.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ludowa	3		
102.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ludowa	4		
103.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ludowa	7		
104.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ludowa	10		
105.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	8		
106.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	9		
107.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, adm. Z-d Tech. Urządzeń Sterujących, ob. Przedszkole	3 Maja	22		
108.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	25		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
109.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. biura Rzem. Sp. Wielobranżowej	3 Maja	31		
110.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	33		
111.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	37		
112.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	3 Maja	45		
113.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Mała	6		
114.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Nowobielawska	16	A/3682/1279/Wł	15.11.1989
115.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Nowobielawska	42		
116.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Nowobielawska	74		
117.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ostroszowicka	1		
118.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ostroszowicka	3		
119.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Ostroszowicka	8		
120.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	1		
121.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	2		
122.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Parkowa	2a		
123.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, d. Dwór Herzoga	Piastowska	2a		
124.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	3		
125.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	8		
126.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	12		
127.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	15		
128.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	17		
129.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. redakcja "Krosna"	Piastowska	19b		
130.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	20		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
131.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	26		
132.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	29		
133.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	31		
134.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	34		
135.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	40		
136.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	43		
137.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	44		
138.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	45		
139.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	51		
140.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	52		
141.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	54		
142.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Piastowska	54a		
143.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. usługowy	Piastowska	58		
144.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	2		
145.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	3		
146.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	4		
147.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	5		
148.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	6		
149.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	20		
150.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Polna	22		
151.	dom mieszkalny	budynek bramny	Polna	20 - 22		
152.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. mieszkalno- usługowy	Sienkiewicza	3		
153.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. mieszkalno-	Sienkiewicza	4		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		usługowy (centrum medyczne)				
154.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	5		
155.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	10		
156.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Sienkiewicza	10a		
157.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Strażacka	3		
158.	zespół	d. zespół folwarku Dieriga	Strażacka	4		
159.	gospodarczy	obora w zespole folwarku	Strażacka	4		
160.	gospodarczy	spichlerz w zespole folwarku	Strażacka	4		
161.	gospodarczy	szopa w zespole folwarku	Strażacka	4		
162.	gospodarczy	stodoła w zespole folwarku	Strażacka	4		
163.	gospodarczy	gołębnik w zespole folwarku	Strażacka	4		
164.	dom mieszkalny	czworak I w zespole folwarku	Strażacka	4		
165.	dom mieszkalny	czworak II w zespole folwarku	Strażacka	4		
166.	gospodarczy	stajnia w zespole folwarku	Strażacka	4		
167.	brama	budynek bramny	Strażacka			
168.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Strażacka	7a		
169.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Strażacka	8a		
170.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Strażacka	9a		
171.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Szkolna	2		
172.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Tkacka	5		
173.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Tkacka	7		
174.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Tkacka	11		
175.	dom mieszkalny	dom mieszkalny i restauracja	Waryńskiego	1		
176.	dom	oficyna	Waryńskiego	1		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
	mieszkalny					
177.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	3		
178.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	5		
179.	dom mieszkalny	dom mieszkalny i poczta	Waryńskiego	7		
180.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	8		
181.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	9		
182.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	32		
183.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Waryńskiego	38		
184.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Westerplatte	17		
185.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Willowa	1		
186.	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy	Wodna	14		
187.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wojska Polskiego	8		
188.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	1		
189.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	2		
190.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	4		
191.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. Dom Sióstr Augustianek	Wolności	6		
192.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	11		
193.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	14		
194.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	15		
195.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	17		
196.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	21		
197.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	31		
198.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	35		
199.	dom	dom mieszkalny	Wolności	36		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
	mieszkalny					
200.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	37		
201.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	38		
202.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	42		
203.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	43		
204.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	44		
205.	dom mieszkalny z apteką	dom mieszkalny d. apteka „Pod Koroną”	Wolności	47		
206.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	48		
207.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	49		
208.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	53		
209.	dom mieszkalny	Willa-dom mieszkalny	Wolności	57	A/3706/1420/WI	10.01.1995
210.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	60		
211.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	61		
212.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	62		
213.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	69		
214.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	72		
215.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	73		
216.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	74a		
217.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	77		
218.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	79		
219.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	80	A/3707/688/WI	30.03.1978
220.	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gospodarczy	Wolności	80a		
221.	gospodarczy	budynek gospodarczy	Wolności	80a		
222.	dom	dom mieszkalny	Wolności	82		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
	mieszkalny					
223.	pawilon ogrodowy	altana ogrodowa	Wolności	82		
224.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	83		
225.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	84		
226.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	87		
227.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. przedszkole	Wolności	88		
228.	dom mieszkalny	dom mieszkalny, ob. żłobek	Wolności	89		
229.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	90		
230.	administracyjny	budynek administracyjny przy dworze	Wolności	92a		
231.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	95		
232.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	96		
233.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	97		
234.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	102		
235.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	103		
236.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	104		
237.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	108		
238.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	109		
239.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	110		
240.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	116		
241.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	117		
242.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	118		
243.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	122		
244.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	123		
245.	dom	dom mieszkalny	Wolności	132		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
	mieszkalny					
246.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	135		
247.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	136		
248.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	137		
249.	remiza	remiza strażacka, ob. usługi	Wolności	141		
250.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	142		
251.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	153		
252.	dom mieszkalny	dom mieszkalny z apteką	Wolności	158	A/3709/1282/WI	10.01.1990
253.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Wolności	159		
254.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Żeromskiego	11		
255.	dom mieszkalny	dom mieszkalny i magazyn	Żeromskiego	12		
256.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Żeromskiego	14		
257.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Żeromskiego	19		
258.	dom mieszkalny	dom mieszkalny	Żeromskiego	42		
259.	gospodarczy	budynek gospodarczy przy plebanii	Żeromskiego			
260.	dworzec	dworzec kolejowy, częściowo budynek mieszkalny	Sienkiewicza	11		
261.	przemysłowy	budynek zarządu fabryki , Bielbaw S.A.	Piastowska	19c	A/3689/1606/WI	14.01.1998
262.	przemysłowy	budynek teatru zakładowego, d. Bielbaw S.A.	Piastowska	19a		
263.	wieża	wieża przy budynku teatru zakładowego, d. Bielbaw S.A.	Piastowska	19a		
264.	przemysłowy	budynek administracyjny z	Piastowska	19		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		łącznikiem, d. Bielbaw S.A., kuchnia zakładowa, d. farbiarnia tkanin, apertura				
265.	przemysłowy	budynek administracyjno-socjalny, d. Bielbaw S.A.	Piastowska	19		
266.	przemysłowy	budynek Głównego Energetyka, d. Bielbaw S.A., warsztat elektryczny	Piastowska	19		
267.	remiza	budynek remizy d. ZSP Bielbaw	Piastowska	19	A/3693/1610/Wł	14.01.1998
268.	remiza	budynek przędzalni cienkoprzędnej, d. Bielbaw S.A.	Piastowska	19	A/3690/1607/Wł	14.01.1998
269.	przemysłowy	budynek przędzalni średnioprzędnej, d. Bielbaw S.A.	Piastowska	19	A/3688/1605/Wł	14.01.1998
270.	przemysłowy	budynek wykańczalni i draparni, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19	A/3694/1611/Wł	14.01.1998
271.	przemysłowy	budynek tkalni nr 9, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19	A/3697/1604/Wł	14.01.1998
272.	przemysłowy	budynek tkalni nr 11, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19	A/3695/1602/Wł	14.01.1998
273.	przemysłowy	budynek stolarni, d. Bielbaw SA. - skrzydło pd. i zach. (bez części pn., ul. Strażacka 10)	Piastowska	19	A/3691/1608/Wł	14.01.1998
274.	przemysłowy	budynek siłowni energetycznej z wieżą ciśnień, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19	A/3692/1609/Wł	14.01.1998
275.	przemysłowy	budynek	Piastowska	19		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		kotłowni, d. Bielbaw SA.				
276.	przemysłowy	komin kotłowni, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19		
277.	przemysłowy	budynek wykańczalni tkanin, Bielbaw S.A.,	Piastowska	19		
278.	przemysłowy	magazyn tkanin, ob. obiekt usługowy, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19		
279.	przemysłowy	budynek wykańczalni (apertura i warsztat), d. Bielbaw SA.	Piastowska	19		
280.	przemysłowy	budynek wykańczalni produkcja gofry, d. Bielbaw SA.	Piastowska	19		
281.	przemysłowy	budynek przepompowni wody nr 1, d. Bielbaw SA.	Hempla	1	A/3681/1567/W1	21.05.1997
282.	przemysłowy	budynek przepompowni wody nr 2, d. Bielbaw SA.	Ostatnia	1	A/3684/1568/W1	21 .05.1997
283.	przemysłowy	budynek przędzalni, d. Biełtex S.A.	1 Maja	23		
284.	przemysłowy	budynek kotłowni, d. Biełtex S.A.	1 Maja	23		
285.	przemysłowy	komin przy kotłowni	1 Maja	23		
286.	przemysłowy	budynek administracyjny, d. Biełtex S.A.	Ostroszowicka	11	A/3685/1595/W1	31.12.1997
287.	przemysłowy	budynek kotłowni, zakład nr 4, d. Biełtex S.A.	Ostroszowicka	11		
288.	przemysłowy	budynek wieży ciśnień, d. Biełtex S.A.	Ostroszowicka	11	A/3686/1596/W1	31.12.1997
289.	przemysłowy	budynek.	Ostroszowicka	11	A/3687/1597/W1	31.12.1997

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
		drukarni, d.Bieltex S.A.				
290.	przemysłowy	budynek biura przędzalni cienkoprzędnej z wyłączeniem przybudówki, d. Bielbaw	Strażacka	14	A/6039/1-2	01.23.2017
291.	przemysłowy	budynek trzędalni przędzalni cienkoprzędnej i przędzalni kolorowej, d. Bielbaw	Strażacka	14	A/6039/1-2	01.23.2017
292.	przemysłowy	hala produkcyjna, przędzalnia, d.Bieltex S.A.	Tkacka	17		
293.	przemysłowy	budynek klejowni, krochmalni, zakład nr 2, d. Bieltex S.A.	Tkacka	17	A/3702/1601/W1	31.12.1997
294.	przemysłowy	budynek przędzalni, zakład nr 5, d. Bieltex S.A.	Waryńskiego	25	A/3703/1598/W1	31.12.1997
295.	przemysłowy	budynek trzędalni i mieszalni bawełny, d. Bieltex S.A.	Waryńskiego	25	A/3704/1599/W1	31.12.1997
296.	przemysłowy	budynek przędzalni z wieżą ciśnień, d. Bieltex S.A.	Waryńskiego	25	A/3701/1600/W1	31.12.1997
297.	przemysłowy	budynek kotłowni, zakład nr 5, d. Bieltex S.A.	Waryńskiego	25		
298.	przemysłowy	wodociągowa wieża ciśnień, d. Bieltex S.A.	Wolności	22 / 24		
299.	przemysłowy	magazyn, d. Bieltex S.A.	Wolności	22 / 24		
300.	przemysłowy	budynek produkcyjny, d. Bieltex S.A.	Wolności	22 / 24		

Lp.	rodzaj obiektu	obiekt, zespół	adres	nr	nr rej.	data
301.	administracyjny	budynek administracyjny (hotel pracowniczy), d. Bieltex S.A.	Wolności	67		
302.	dom mieszkalny	dom mieszkalny właściciela tkalni Postpischila	Wolności	94		
303.	przemysłowy	budynek tkalni, ob. magazyn	Wolności	94		
304.	przemysłowy	budynek przygotowalni przędzalni średnioprzędnej (d. Bielbaw S.A)	dz. 56/83			
305.	administracyjny	budynek administracyjny d. rzeźni	Bohaterów Getta	23		
306.	administracyjny	budynek administracyjny i stołówka, d. rzeźni	Bohaterów Getta	23		
307.	przemysłowy	hala produkcyjna I - d. rzeźnia miejska	Bohaterów Getta	23		
308.	przemysłowy	hala produkcyjna II - d. rzeźnia miejska	Bohaterów Getta	23		
309.	przemysłowy	wieża ciśnień - d. rzeźnia miejska	Bohaterów Getta	23		
310.	administracyjny	budynek administracyjny Zakł. Energetycznego	Kolejowa	1		
311.	mur	mur ogrodzeniowy	Kolejowa	1		
312.	przemysłowy	budynek fabryczny, ob. mieszkalny	Przodowników Pracy	21		
313.	przemysłowy	budynek przemysłowy, ob. usługowy	Szkolna	4		

(stan luty 2021; <https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id=92696>)

11) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronne - nie uwzględniono, bo nie występują w obszarze miasta Bielawa;

12) uwarunkowania w związku występującymi w obszarze gminy terenami zamkniętymi i ich stref ochronnymi – uwzględniono poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej SK,

13) obszarów ograniczonego użytkowania - nie uwzględniono, bo nie występują w obszarze miasta Bielawa;

14) uwarunkowania wynikające z potrzeby uwzględnienia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – uwzględniono w taki sposób, że zwraca się uwagę na zapis w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru przemysłowego „Bielbaw” w rejonie ulicy Władysława Grabskiego i Strażackiej w Bielawie* (Uchwała Nr XXI/200/2020 z dnia 26 lutego 2020 r.), w którym obowiązuje ustalenie w zasięgu obszaru ww. planu: *„w przypadku stwierdzenia historycznego zanieczyszczenia gruntów należy przeprowadzić postępowanie w oparciu o przepisy odrębne.”* ,

15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – uwzględniono na podstawie gminnego programu rewitalizacji;

16) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją - nie uwzględniono, bo nie występują w obszarze miasta Bielawa;

17) uwarunkowania w związku występującymi w obszarze gminy gruntami rolnymi stanowiącymi użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne:

- uwzględniono poprzez wprowadzenie stref o charakterze rolniczym, czyli wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz strefę otwartą (SO). Granicami stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) objęto większość terenów istniejącej zabudowy zagrodowej. W projekcie planu wyznacza się 6 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz 2 strefy produkcji rolniczej (SR), Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu strefy otwarte (1SO-32SO), które obejmują w szczególności grunty rolne, użytki zielone, obszary leśne oraz inne tereny niezabudowane, które zachowują charakter przestrzeni otwartej;

18) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - nie uwzględniono, bo nie występują w obszarze miasta Bielawa;

19) obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego - nie uwzględniono, bo nie występują w obszarze miasta Bielawa.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej,

transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych i profili funkcjonalnych zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Bielawa zawierają profile funkcjonalne, które decydują o tym, jakie funkcje są dopuszczalne na danym terenie. Obejmują one między innymi:

- strefę komunikacyjną – uwzględnia się lokalizację dróg i innych terenów komunikacyjnych,
- strefę infrastruktury technicznej – obszary związane z instalacjami infrastruktury technicznej,
- strefę usługową – miejsca przeznaczone m.in. dla infrastruktury społecznej.

Ustalenia te wynikają z analizy istniejącej sieci i planowanych inwestycji, co pozwala uniknąć konfliktów funkcjonalnych oraz brać pod uwagę ograniczenia, np. obszary technicznie wyłączone z zabudowy mieszkaniowej ze względu na funkcje infrastrukturalne.

Uwzględnienie infrastruktury wiąże się także z **uwzględnieniem ograniczeń** (np. stref ochronnych, przestrzeni technicznej, pasów drogowych) w planie ogólnym poprzez:

- ograniczenia w obrębie stref planistycznych (np. minimalne odległości od tras transportowych albo strefy techniczne);
- profile funkcjonalne stref, które uwzględniają obecność infrastruktury społecznej (szkoły i inne obiekty usługowe) i technicznej.

Dzięki temu plan ogólny staje się narzędziem, które koordynuje lokalizację usług, dróg, sieci technicznych i społecznych funkcji publicznych z zasadami zagospodarowania przestrzeni, eliminując sprzeczności i ograniczając niekontrolowaną zabudowę.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe – nie można odnieść się do zagadnienia z uwagi na projektową fazę Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego;

6. Sposób uwzględnienia w projekcie planu ogólnego uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie

wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z przepisami Art. 72 ust. 1 – 3 określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. W opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Bielawa stwierdzono, że rozwój funkcjonalny miasta postępował w ścisłym uzależnieniu od naturalnych warunków i zasobów miejscowego środowiska, walorów krajobrazowych obszaru, a także jego położenia na styku odmiennych jednostek fizycznogeograficznych tj. Gór Sowich oraz Wzgórz Bielawskich i Kotliny Dzierżoniowskiej należących do Pogórza Sudeckiego. Nie bez znaczenia było również bezpośrednie sąsiedztwo miasta z Dzierżoniowem oraz dobre powiązanie komunikacyjne miasta z innymi miejscowościami Pogórza Sudeckiego. Dzięki tym uwarunkowaniom środowiskowym i społeczno-gospodarczym w mieście reprezentowane są obecnie następujące funkcje użytkowe:

- przemysłowa,
- mieszkaniowa,
- usługowa,
- rekreacyjno-turystyczna,
- gospodarka leśna,
- rolnicza.

Na podstawie szczegółowego rozeznania warunków ekofizjograficznych obszaru miasta w opracowaniu ekofizjograficznym stwierdzono, że przedmiotowe funkcje użytkowe mają silne podstawy do dalszego rozwoju w przyszłości.

Sporządzając projekt planu ogólnego, ustanawiając w nim strefy planistyczne przedstawione powyżej funkcje użytkowe znalazły swoje odzwierciedlenie. W planie ogólnym miasta Bielawa wyznaczono strefy planistyczne o różnych funkcjach (np. mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, zieleni), określając dodatkowo istotne wskaźniki zagospodarowania, jak maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniając ochronę wód i gleb w planie zwrócono uwagę na chronione gleby wysokich klas bonitacyjnych, tym samym sygnalizując, że należy ograniczać przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolne, W związku z ochroną krajobrazu i klimatu w planie ogólnym określono wysokość zabudowy, wskazano tereny wyłączone z zabudowy, wskazano kierunki rekultywacji terenów zdegradowanych, a ponadto ograniczono rozpraszanie zabudowy, m.in. poprzez maksymalne wykorzystanie ujawnionych luk w istniejącej zabudowie.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających z zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$ZAP = 23\ 821 - 750\ 601 \div 40 = 23\ 821 - 18\ 765,025 = 5\ 056 \text{ mieszkańców}$$

Wynik obliczeń ZAP służy jako podstawa do planowania ilości mieszkań i określenia miejsc pod zabudowę. W szczegółowych obliczeniach wykonanych w niniejszym uzasadnieniu zapotrzebowanie na nowa zabudowę mieszkaniową na powierzchni 35,6 ha, pozostałej do wykorzystania przez gminę wynosi: **1085** mieszkańców, w tym 404 mieszkańców zakłada się w strefie SW, 652 mieszkańców zakłada się w strefie SJ, a 29 mieszkańców zakłada się w strefie SZ. Aktualne dane demograficzne wskazują raczej nierosnące zapotrzebowanie ludności, co wpływa na planowanie nowych mieszkań.

Określona powierzchnia pod zabudowę do wykorzystania przez gminę (35,6) ha oznacza to, że gmina posiada konkretną wielkość gruntów, którą można przeznaczyć pod nowe osiedla, ale dalszy rozwój zabudowy jest ograniczony do tej powierzchni, więc planowanie nowych terenów mieszkaniowych musi uwzględniać racjonalne wykorzystanie każdego hektara.

Z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyliczono, że na tej powierzchni może mieszkać 1085 mieszkańców. To daje punkt odniesienia do planowania liczby mieszkań i ich wielkości:

Jeśli przyjmie się średnio np. 2,5 osoby na mieszkanie:

$$1085 \div 2,5 \approx 434 \text{ mieszkań}$$

można teoretycznie zrealizować na tym obszarze.

W związku z powyższym gmina powinna racjonalnie planować inwestycje, aby zaspokoić przewidywane potrzeby mieszkańców. W związku z obliczonym konkretnym zapotrzebowaniem i powierzchnią, gmina może

- wyznaczyć obszary pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych (MPZP),
- zaplanować infrastrukturę towarzyszącą (drogi, sieci, szkoły, zieleń),
- ocenić potrzebę etapowania inwestycji – np. budowa w kilku etapach, żeby dostosować podaż mieszkań do rzeczywistego popytu.

Z powyższego wynika również, że obszar gminy ma ograniczoną możliwość zabudowy – kolejne inwestycje mieszkaniowe będą wymagały przekształcania innych terenów, zwiększenia gęstości zabudowy na dostępnych działkach, lub rozwoju poza granicami

możliwych stref planistycznych. Ograniczona przestrzeń wymaga efektywnego planowania, z uwzględnieniem infrastruktury i środowiska. Dlatego priorytetem może się okazać wykorzystanie istniejącej struktury miasta. W pierwszej kolejności uzupełnianie luk w zabudowie, rewitalizacja terenów przemysłowych i zdegradowanych, dogęszczanie zabudowy w obszarach już uzbrojonych. W Bielawie to szczególnie istotne ze względu na istniejące tereny po działalności przemysłowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Bielawie, oszacowane na poziomie ok. 5 056 mieszkańców, powinno się uwzględniać poprzez - w pierwszej kolejności - wykorzystanie rezerw terenowych w granicach istniejącej zabudowy oraz rewitalizację terenów zdegradowanych. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wyznaczone jako kontynuacja istniejących struktur osadniczych, z uwzględnieniem dostępności infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczeń środowiskowych, w szczególności wynikających z położenia miasta w sąsiedztwie terenów górskich. Wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych z nową zabudową należy traktować jako kontynuację istniejących osiedli, na terenach o dobrym dostępie do dróg publicznych, infrastruktury technicznej, usług (szkoły, handel). Dostosowując nową zabudowę mieszkaniową należy mieć na uwadze charakter struktury zabudowy miasta Bielawa, tzn. zabudowa jednorodzinna powinna być lokalizowana na obrzeżach miasta, natomiast zabudowa wielorodzinna bliżej centrum i głównych ciągów komunikacyjnych. Należy unikać rozpraszania zabudowy, tym bardziej ze względu tereny cenne przyrodniczo.