

ProjektProjektodawca Burmistrz Sporządził Referat
Gospodarki Przestrzennej**UCHWAŁA NR**
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami)²⁾ oraz w związku z uchwałą Nr L/444/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie, po stwierdzeniu, że zmiana nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoczona forma została przyjęta Uchwałą Nr LV1/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., Rada Miejska Bielawy uchwala co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie dotyczy części tekstowej Uchwały XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r., opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego poz. 2998 z dnia 8 maja 2013 r. w granicach terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem „1.MU”.

§ 2. W uchwale XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) §12 ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że dla terenu „1.MU” ustala się 1,8 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny;”;
- 2) w §12 dodaje się ust. 8 w brzmieniu: „8. Dla terenu „1.MU” ustala się miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby stanowisk.”;
- 3) §14 ust. 1 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie: „c) garaży wbudowanych w istniejących lub projektowanych budynkach mieszkalnych lub usługowych;”;
- 4) §14 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;”;
- 5) §14 ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połączeń i nachyleniu w zakresie 30° - 45°, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki z możliwością zastosowania lukarn krytych dachem płaskim na powierzchni maksimum 40% rzutu dachu;”.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne - załącznik nr 3.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Jakub Wujkowski
radca prawny

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

1. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 10 pism zawierających uwagi osób fizycznych. Złożone uwagi dotyczyły następujących trzech zagadnień:

- 1) odstąpienia od zmiany ilości miejsc postojowych określonej w §12 ust. 6 pkt 1 w brzmieniu: „2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem, że dla terenu „I.MU” ustala się 1,4 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny” - w stosunku do ustaleń planu obowiązującego;
- 2) odstąpienia od zmiany wysokości zabudowy określonej w §14 ust. 2 pkt 1 planu z 15m na proponowaną w projekcie zmiany planu o treści: „wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;”;
- 3) odstąpienia od zmiany parametrów dachu określonych w §14 ust. 2 pkt 4 planu na proponowaną w projekcie zmiany planu o treści: „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu w zakresie 30° – 45°, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki z możliwością zastosowania lukarn krytych dachem płaskim na powierzchni maksimum 60% rzutu dachu;”.

2. Burmistrz rozpatrzył wniesione uwagi. Zgłoszone w uwagach postulaty zostały tylko w części uwzględnione przez Burmistrza, dlatego przekazał je wraz z projektem zmiany planu miejscowego w formie listy nieuwzględnionych uwag pod obrady Rady Miejskiej.

3. Rada Miejska po zapoznaniu się z uwagami, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag w sposób następujący:

- 1) uwagi dotyczące odstąpienia od zmiany - w stosunku do ustaleń w § 12 ust. 6 pkt 1 planu obowiązującego - wskaźnika ilości miejsc postojowych ustalonego w projekcie zmiany planu na 1,4 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny - **uwagi w części nieuwzględnione w części uwzględnione;**
- 2) uwagi dotyczące odstąpienia od zmiany wysokości zabudowy określonej w §14 ust. 2 pkt 1 planu - **uwagi nieuwzględnione;**
- 3) uwagi dotyczące odstąpienia od zmiany parametrów dachu określonych w §14 ust. 2 pkt 4 planu i zmniejszenia powierzchni lukarn pokrytych dachem płaskim w powierzchni dachu z maksimum 60% do maksimum 30% - **uwagi w części nieuwzględnione w części uwzględnione.**

Uzasadnienie do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag

Ad. 1. Uwagi dotyczyły odstąpienia od zmiany wskaźnika ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie. W obowiązującym na przedmiotowym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r. wskaźnik ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie wynosił 2 miejsca. Wyłożony do publicznego wglądu projekt zmiany planu zakładał obniżenie tego wskaźnika do 1,4 miejsca. W wyniku rozpatrzenia przez Burmistrza złożonych uwag zwiększono ilość miejsc postojowych do 1,8 miejsca postojowego na mieszkanie, uwzględniając tym samym uwagi w części. Nie przywrócono jednak wskaźnika wynikającego z ustaleń planu obowiązującego, dlatego też uwag tych w części nie uwzględniono. Należy podkreślić, że ustalona w projekcie zmiany planu minimalna ilość miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie wynosząca 1,8 – biorąc pod uwagę wskaźniki miejsc postojowych w zabudowie wielorodzinnej istniejącej oraz w uchwalonych i obowiązujących innych

planach miejscowych – jest wielkością wysoką. Należy również zaznaczyć, że jest to minimalna ilość miejsc postojowych umożliwiająca realizację większej ilości takich miejsc.

Ad. 2. Nie uwzględniono uwag dotyczących odstąpienia od zmiany w projekcie planu wysokości budynków ustalonej w obowiązującym na przedmiotowym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu dopuszcza zmianę wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, z 15 m na nie więcej niż 16 m. Zatem w projekcie zmiany planu dopuszczono podwyższenie zabudowy wyłącznie o 1 m w stosunku do zapisów planu obowiązującego. Zmiana wysokości wynika z sąsiedztwa osiedla – budynków wielorodzinnych w historycznej zabudowie przy ulicach: Stefana Żeromskiego, Kwiatowej, Bankowej o wysokościach w kalenicy od 15 m do 18 m oraz faktu, że teren objęty zmianą planu to obszar położony w centralnej części miasta.

Ad. 3. Nie uwzględniono w pełni uwag odnoszących się do wskaźnika geometrii dachu tj. zmniejszenia powierzchni lukarn pokrytych dachem płaskim w powierzchni dachu z maksimum 60% do maksimum 30% powierzchni dachu. W wyniku rozpatrzenia przez Burmistrza złożonych uwag dopuszczono możliwość zastosowania lukarn pokrytych dachem płaskim na maksimum 40% powierzchni rzutu dachu uwzględniając tym samym uwagi w części.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Z uwagi na charakter zmian wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie przyjęcie uchwały nie będzie skutkowało wydatkami z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 2022 r.

Załącznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami)

UZASADNIENIE

Przedkładana do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie została sporządzona w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr L/444/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 grudnia 2021r. Zmiana dotyczy części tekstowej Uchwały XXXIV/360/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r., opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego poz. 2998 z dnia 8 maja 2013 r. w granicach terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem „1.MU”.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu jest zmiana zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia przedstawionego projektu zmiany miejscowego planu nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednociona forma została przyjęta uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014r.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzenia zmiany miejscowego planu zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano kolejno następujące czynności:

1. Ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu zmiany miejscowego planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta.

2. Zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad projektem zmiany miejscowego planu oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski.

3. Sporządzono projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.

4. Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu. Zmiana planu nie spowoduje zmian w zakresie przyjętych dochodów i wydatków gminy.

5. Zaopiniowano i uzgodniono projekt zmiany miejscowego planu z uprawnionymi organami i jednostkami.

6. Wyłożono projekt zmiany miejscowego planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 czerwca 2022r. do 8 lipca 2022r., z terminem składania uwag do 22 lipca 2022r. W dniu 21 czerwca 2022r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie wyłożenia wpłynęło 10 pism zawierających uwagi do projektu zmiany miejscowego planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w sposób przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag”.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych, sporządzono stosownie do art. 17 pkt 14 u.p.z.p. "Listę nieuwzględnionych uwag", którą przedstawiono radzie wraz z projektem planu miejscowego.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami u.p.z.p. oraz ustaw z nią powiązanych oraz zgodnie z uchwałą Nr XVI/164/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu. W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. obowiązku sporządzenia uzasadnienia projektu miejscowego planu, wprowadzonego poprzez znowelizowane brzmienie art. 15 ust.1 u.p.z.p. sporządzony został dokument „Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, który dołączono do dokumentacji planistycznej projektu miejscowego planu. W związku z zakończeniem procedury sporządzenia zmiany miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską Bielawy.

BURMISTRZ
Handy
dr Andrzej Handy

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie

Na etapie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu do Urzędy wpłynęło 10 pism zawierających uwagi osób fizycznych. Złożone uwagi dotyczyły trzech zagadnień:

1. odstąpienia od zmiany ilości miejsc postojowych określonych dla terenu „1MU” w §12 ust. 6 pkt 1 planu z 2 miejsc na „1,4 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny” – zagadnienie poruszone we wszystkich 10 pismach;
2. odstąpienia od zmiany wysokości zabudowy określonej w §14 ust. 2 pkt 1 planu z 15m na proponowaną w projekcie zmiany planu „wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m” – zagadnienie poruszone w 5 pismach;
3. odstąpienia od zmiany parametrów dachu określonych w §14 ust. 2 pkt 4 planu tj. zmiany możliwości zastosowania lukarn krytych dachem płaskim na powierzchni maksimum 60% rzutu dachu do maksimum 30% – zagadnienie poruszone we wszystkich 10 pismach.

Burmistrz rozpatrzył wniesione uwagi w sposób opisany poniżej. Zgłoszone w uwagach postulaty zostały tylko w części uwzględnione, dlatego zostały one przekazane wraz z projektem zmiany planu miejscowego w formie listy nieuwzględnionych uwag pod obrady Rady Miejskiej, stosownie do art.17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG PRZEZ BURMISTRZA

Ad. 1. Uwagi dotyczące odstąpienia od zmiany wskaźnika odnoszącego się do ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie - uwagi w części nieuwzględnione w części uwzględnione.

⁴ Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zakładał obniżenie wskaźnika ilości miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie z 2 na 1,4. W wyniku złożenia uwag Burmistrz postanowił, że minimalna ilość miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie będzie wynosiła 1,8 miejsca – co biorąc pod uwagę wskaźniki miejsc postojowych w zabudowie wielorodzinnej istniejącej oraz ustalone w uchwalonych i obowiązujących planach miejscowych – jest wielkością wysoką. Należy podkreślić, że jest to minimalna ilość miejsc postojowych, którą przy realizacji inwestycji można zwiększyć. Nie jest to jednak wielkość wskaźnika postulowana w uwagach, dlatego też uwag tych w części nie uwzględniono.

Ad. 2. Uwagi dotyczące odstąpienia od zmiany w projekcie planu wysokości budynków ustalonej w obowiązującym na przedmiotowym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - uwagi nieuwzględnione.

Projekt planu dopuszcza zmianę wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, z 15 m na nie więcej niż 16 m. Zatem w projekcie zmiany planu dopuszczono podwyższenie zabudowy wyłącznie o 1 m w stosunku do zapisów planu obowiązującego. Powyższe wynika z sąsiedztwa osiedla – budynków wielorodzinnych w historycznej zabudowie przy ulicach: Stefana Żeromskiego, Kwiatowej, Bankowej o wysokościach w kalenicy od 15 m do 18 m oraz faktu, że teren objęty zmianą planu to obszar położony w centralnej części miasta. Z tego też względu Burmistrz nie uwzględnił uwag.

Ad. 3. Uwagi odnoszące się do wskaźnika geometrii dachu tj. zmniejszenia powierzchni lukarn pokrytych dachem płaskim w powierzchni dachu z maksimum 60% do maksimum 30% powierzchni dachu – uwagi w części nieuwzględnione w części uwzględnione.

Nie uwzględniono w pełni uwag odnoszących się do wskaźnika geometrii dachu tj. zmniejszenia powierzchni lukarn pokrytych dachem płaskim w powierzchni dachu z maksimum 60% do maksimum 30% powierzchni dachu. W wyniku rozpatrzenia przez Burmistrza złożonych uwag dopuszczono możliwość zastosowania lukarn pokrytych dachem płaskim na maksimum 40% powierzchni rzutu dachu uwzględniając tym samym uwagi w części. Nie jest to jednak wielkość postulowana w uwagach, dlatego też uwag tych w części nie uwzględniono.