



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2013 r.

Poz. 2504

UCHWAŁA NR XXXI/320/12 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru B w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Ceglanej w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr XLVI/323/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów A i B w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Ceglanej w Bielawie i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa” uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „B” w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Ceglanej w Bielawie, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 25,4 ha.

§ 2. Celem ustaleń zawartych w planie jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych, zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji, uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczono symbolami:

- AG – tereny aktywności gospodarczej, przemysłu i składów,
- ITg – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zasilania gazem,
- KD – teren dróg, w tym: L – droga lokalna, W – droga wewnętrzna ogólnodostępna.

2. Przedmiotowe tereny mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi,
- 5) przeznaczenia terenu określone symbolami, o których mowa w ust. 1.

4. Pozostałe oznaczenia, nie wymienione w ust. 3, nie stanowią ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
 - a) Przepisy ogólne – rozdział 1
 - b) Przepisy szczegółowe – rozdział 2
 - c) Przepisy końcowe – rozdział 3
- 2) rysunek planu w skali 1:2 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 2. Załącznikami do uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 5. Ile razy w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, oprócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi, także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym i innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem obszaru,
- 4) drogach wewnętrznych ogólnodostępnych – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne podmioty, położone poza ogrodzeniami zakładów i usług, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych,
- 5) aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości, rzemiosło, składy i magazyny, bazy i zaplecza budownictwa i transportu drogowego itp.,
- 6) uciążliwości – rozumie się przez to zjawiska lub stany nie zdefiniowane w przepisach szczególnych, których występowanie może wpływać niekorzystnie na funkcjonowanie i sposób zagospodarowania terenów przyległych.

Rozdział 2**Przepisy szczegółowe****§ 6. Przeznaczenie terenów**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem AG1 ÷ AG5, przeznaczone na cele aktywności gospodarczej – jako funkcji podstawowej. Na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służące podstawowej funkcji terenu a także terenom przyległym,
- 3) drogi wewnętrzne, w tym także ogólnodostępne, służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
- 4) parkingi i garaże,
- 5) zabudowę usługową o charakterze komercyjnym, związaną wyłącznie i bezpośrednio z obsługą wyznaczonych na rysunku planu kompleksów zabudowy przemysłowej.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ITg, przeznaczony na cele infrastruktury technicznej z zakresu zasilania gazem – jako funkcji podstawowej. Na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzyszącą,
- 2) nawierzchnie utwardzone.

3. Wyznacza się tereny dróg, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL – klasy lokalnej. Na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) realizację sieci infrastruktury podziemnej oraz urządzeń oświetleniowych,
- 2) realizację zieleni towarzyszącej,
- 3) wykonanie tablic i urządzeń reklamowych.

4. Wyznacza się tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW - klasy wewnętrznej ogólnodostępnej. Na wymienionych terenach dopuszcza się:

- 1) realizację sieci infrastruktury podziemnej oraz urządzeń oświetleniowych,
- 2) realizację zieleni towarzyszącej,
- 3) wykonanie tablic i urządzeń reklamowych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych, obsługujących poszczególne nieruchomości,
- 2) nakazuje się:
 - a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych linii zabudowy; w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych z uwzględnieniem linii zabudowy ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom,
 - b) stosować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 15,0 m od granic z terenami kolejowymi,
 - 10,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne KDL,
 - 8,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW oraz drogi wewnętrzne ogólnodostępne, nie wyznaczone w rysunku planu,
 - indywidualnie wg rysunku od strony terenów położonych poza obszarem opracowania.

2. Nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa rozdział 2 – przepisy szczegółowe.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Na obszarze planu miejscowego dla wszystkich terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z wyjątkiem ciągów komunikacyjnych, ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań wynikających ze stosownych decyzji środowiskowych, jednakże z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na zbieraniu, unieszkodliwianiu, odzysku i składowaniu odpadów i substancji niebezpiecznych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) na terenie AG.5 nie zezwala się na lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych,
- 3) dopuszcza się stosowanie asfaltów i mas bitumicznych w celu utwardzenia nawierzchni dróg oraz zjazdów z dróg publicznych. Dla celów utwardzenia miejsc postojowych, ciągów pieszych oraz powierzchni ekspozycyjnych należy stosować elementy drobnowymiarowe,
- 4) nakaz podczyszczania – przed odprowadzeniem do odbiornika – wód deszczowych lub roztopowych z dróg, parkingów oraz terenów składowych,
- 5) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować centralne lub indywidualne źródła produkcji ciepła z wykorzystaniem jako paliwa: gazu ziemnego, gazu ciekłego, lekkiego oleju opałowego, biomasy lub energii odnawialnej,
- 6) uciążliwość wywołana przez prowadzoną działalność nie może wykroczać poza granice terenu inwestycji.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

1. Ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków.

2. Na całym obszarze objętym planem wszystkie odkryte w trakcie robót ziemnych ruchomości, dobra kultury i nawastrwienia historyczne podlegają ochronie z mocy prawa.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na każdy podmiot nakłada się obowiązek wykonania parkingu ogólnodostępnego, poza linią ogrodzenia zakładu, usytuowanego bezpośrednio przy zjeździe z drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępną – o liczbie stanowisk dla samochodów osobowych i ciężarowych dostosowanej do specyfiki działalności.

2. Strefę zjazdu na nieruchomość należy kształtować w sposób, który umożliwi swobodny wjazd przy jednoczesnym ograniczeniu zajmowania pasa ruchu drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępną.

3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,70 m; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się natomiast stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych wewnętrznych.

4. Zakazuje się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem AG dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:

- 1) wysokość – do 4-ch kondygnacji naziemnych, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej maksymalnie do 16,0 m. Dopuszcza się stosowanie wyższych dominant architektonicznych, także instalacji wynikających z technologii,
- 2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,90 m powyżej istniejącego terenu,
- 3) dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 5) powierzchnia zabudowy na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 80% powierzchni działki brutto, co najmniej 20% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny,
- 6) zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca na terenie AG nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu,
- 7) dla projektowanej zabudowy dopuszcza się dostępne technologie wznoszenia budynków, strefy wejściowe obiektów administracyjno-socjalnych oraz usługowych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 miejsce/3 zatrudnionych + min. 2 miejsca dodatkowe, dla obiektów usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe wg wskaźnika min. 1 miejsce/30 m² powierzchni użytkowej.

2. Dla terenów komunikacji kołowej publicznej (KDL) ustala następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m,
- 2) obowiązuje jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- 3) obowiązuje co najmniej 1 chodnik o szerokości 1,5 m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych.

3. Dla dróg wewnętrznych ogólnodostępnych KDW oraz dróg wewnętrznych ogólnodostępnych nie wydzielonych na rysunku planu należy przyjąć następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min 10,0 m,
- 2) w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 8,0 m; warunek ten dotyczy wyłącznie odcinków dróg nie dłuższych niż 30,0 m
- 3) nakazuje się drogi wewnętrzne wyposażać w place manewrowe do zawracania, zatoki i rozszerzenia, uwzględniając wielkości wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb podmiotów przez nie obsługiwanych,
- 4) w strefach zjazdu z dróg publicznych oraz na poszczególne nieruchomości należy stosować niezbędne ścięcia narożników pod kątem 45⁰, zapewniające widoczność i bezpieczeństwo użytkowników.

4. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych podmiotów i urządzeń infrastruktury technicznej winna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących – w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określonych w niniejszej uchwale.

5. Na terenach AG określa się minimalną powierzchnię działek przeznaczonych do zainwestowania na poziomie 1,0 ha, dopuszcza się tolerancję 10%. Warunek ten nie dotyczy terenu AG.4 oraz niezbędnych wydzielen pod drogi publiczne i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się podział nieruchomości, w przypadku:

- 1) zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie, także poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,
- 2) zapewnienia wielkości umożliwiającej zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty niniejszym planem nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. W celu ochrony istniejącej na terenie AG.3 sieci gazowej średniego ciśnienia zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych podmiotów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów

i urządzeń towarzyszących – w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określonych w niniejszej uchwale.

2. Na terenach AG określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1,0 ha, dopuszcza się tolerancję 10%, przy minimalnej szerokości frontu 30,0 m. Warunek ten nie dotyczy terenu AG. 4 oraz niezbędnych wydzielen pod drogi publiczne i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, dla których należy stosować zapisy ust. 1 i 3.

3. Dla pozostałych terenów ustala się minimalną powierzchnię działki – 10,0 m², przy froncie nie mniejszym niż 3,0 m.

4. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych oraz wewnętrznych ogólnodostępnych winien wynosić 90⁰, z tolerancją $\pm 45^0$.

§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

1. Na wydzielonych działkach, w pasie pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a granicą frontową działki, zakazuje się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz małych obiektów wartowniczych.

2. Strefy frontowe działek należy wyposażyć w zielen zorganizowaną, ozdobną o wysokich walorach estetycznych.

3. Wzdłuż istniejącej na terenie AG.3 sieci gazowej obowiązuje ograniczenie użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dostęp komunikacyjny do terenów oznaczonych na rysunku planu, określony stosownym symbolem, wyłącznie z dróg oznaczonych na rysunku symbolami KDL i KDW.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji. Dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody jako zabezpieczenie w przypadku awarii systemu z możliwością wykorzystania także do celów gospodarczych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci zbiorczej, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię.

3. Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) warunki dla rozbudowy bądź przebudowy kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych powierzchni dróg i placów utwardzonych należy przed odprowadzeniem do sieci poddać oczyszczeniu.

4. Wyposażenie terenów w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się prowadzenia linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej dopuszcza się na zasadach i warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

5. Ogrzewanie oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

- 1) do celów grzewczych i technologicznych oraz uzyskania ciepłej wody użytkowej należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne oraz urządzenia odpowiadające wymogom ustalonym na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji redukcijno-pomiarowych gazu na terenie objętym niniejszym planem.

6. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy gromadzić i poddawać segregacji w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniający ochronę środowiska wg systemu przyjętego na terenie gminy,
- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie określa się przeznaczenia tymczasowego. Do czasu realizacji inwestycji obszar pozostaje w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

1. Dla obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego i przeznaczonego na cele zainwestowania ustala się stawkę w wysokości 30%, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do nieruchomości gminy z wyłączeniem gruntów, na których ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, bądź nieruchomości zbywanych na rzecz gminy, ustala się stawkę w wysokości 10%.

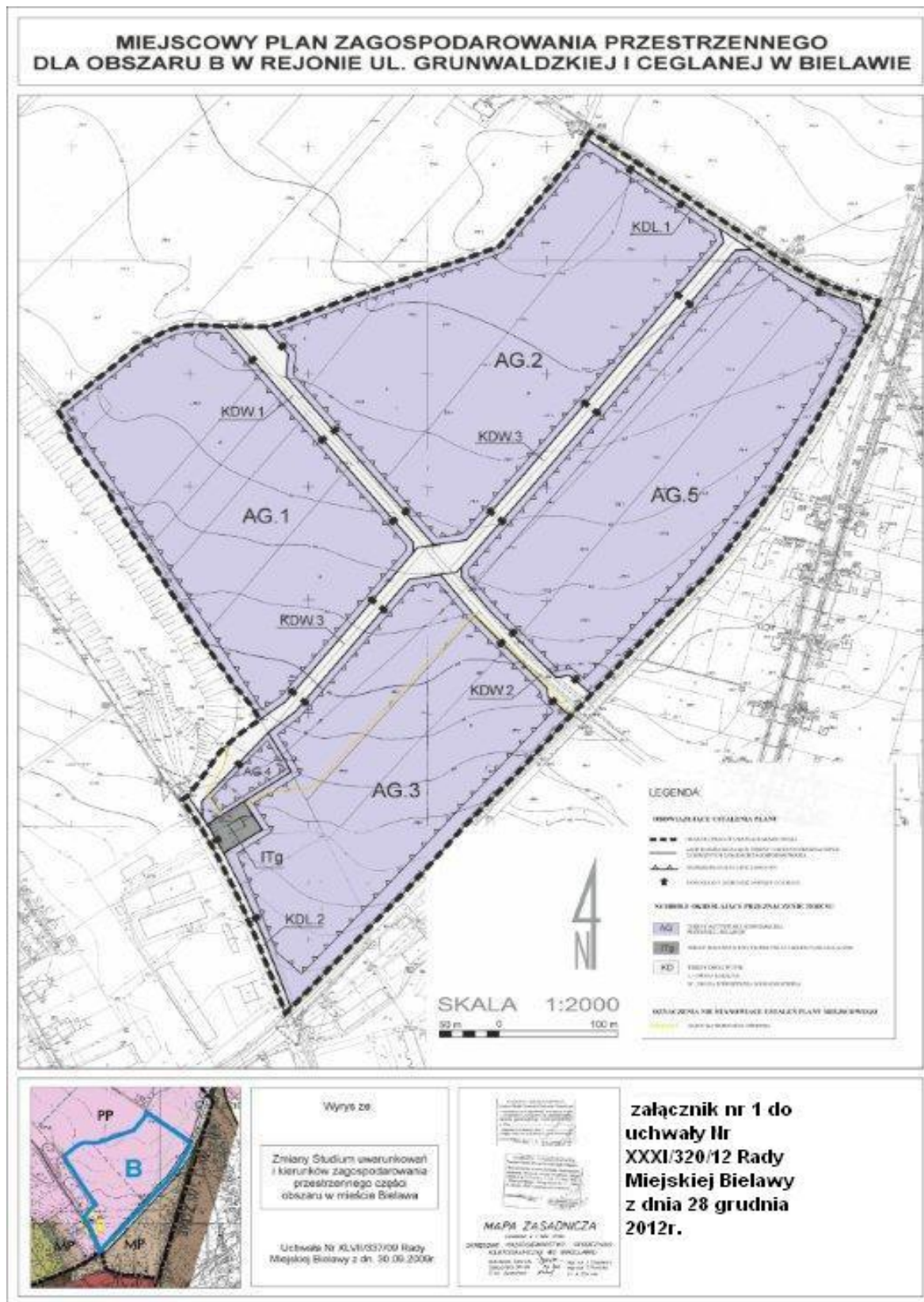
Rozdział 3**Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
L. Stróżyk

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/320/12
Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 grudnia
2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/320/12
Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 grudnia
2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu zostały złożone uwagi, z których uwaga złożona w dniu 24 czerwca 2010 r. przez władającego działką nr 92 obręb Północ została w części nieuwzględniona:

1. W projekcie planu, pomimo przesunięcia przebiegu projektowanej drogi KDL2 /obecnie KDW3/ w sposób nie powodujący podziału działki na dwie mniejsze, wyznacza się wąski pas terenu wzdłuż północno-zachodniej granicy działki na cele komunikacji wewnętrznej.

Proponowana funkcja dla terenu działki nr 92 na cele gospodarcze, nie uprawnia do wykupu jej przez organ, a plan nie rozstrzyga w tym przedmiocie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/320/12
Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 grudnia
2012 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, oraz ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.