



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2013 r.

Poz. 2998

UCHWAŁA NR XXXIV/360/13 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 marca 2013 r.

w sprawie 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 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) 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 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr **XXV/272/12** Rady Miejskiej Bielawy z dnia **29 sierpnia 2012 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Bielawy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, **uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie.**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,25 ha, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego wykonanym w skali 1:1000, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) 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 - załącznik nr 3.

§ 2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów na obszarze planu miejscowego;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeb takiego zagospodarowania na obszarze planu miejscowego;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak na obszarze planu miejscowego dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów określające ich przeznaczenie.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem składającym się z zestawu liter oraz z liczby, będącej numerem porządkowym terenu w ramach danego przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub sposób zagospodarowania, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie niekolidujące z funkcją podstawową inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą tą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć rzędy i szpalery drzew, zadrzewienia, zakrzaczenia i zieleń niską, ograniczającą na sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ewentualne uciążliwe emisje powodowane przez prowadzoną działalność usługową.

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały:

- 1) teren oznaczony symbolem „1.U” - teren dla zabudowy usługowej;
- 2) tereny oznaczone symbolami: „1.MU” i „2.MU” – tereny dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) teren oznaczony symbolem „1.KDG” - teren dla drogi klasy głównej;
- 4) tereny oznaczone symbolami: „1.KDD”, „2.KDD”, „3.KDD” i „4.KDD” - tereny dla drogi klasy dojazdowej.

§ 6. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja nowych budynków nadziemnych oraz rozbudowa nadziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

4. Wymagana wysokość dla nowej, rozbudowywanej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona w formie maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych oraz wysokości. Wymagana ilość kondygnacji dotyczy fasady (elewacji frontowej) głównej bryły zabudowy. Poprzez główną bryłę rozumieć należy część zabudowy dominującą, której powierzchnia zabudowy stanowi więcej niż 60% ogólnej powierzchni zabudowy.

5. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Fragment obszaru planu miejscowego położony jest w granicach ośrodka historycznego miasta Bielawa wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2562/507 decyzją z dnia 1.12.1958 r. i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Granicę ośrodka historycznego miasta Bielawa przedstawiono na rysunku planu miejscowego.

3. Na całym obszarze planu miejscowego ustala się strefę obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej miejscowości w granicach nowożytnego siedliska.

4. W zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, o której mowa w poprzednim ustępie ochronie prawnej podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory, obiekty bądź ich ślady z minionych epok. Roboty budowlane ziemne w tej strefie mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

§ 8. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w niniejszym paragrafie.

2. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;
- 2) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej i wskazuje, że ze względu na ochronę przed hałasem dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w przypadku, gdy planowany rodzaj działalności może powodować uciążliwości akustyczne inwestor jest zobowiązany w granicach posiadanej nieruchomości, wykonać strefy zieleni izolacyjnej o różnej wysokości, co najmniej wzdłuż terenów, na których w niniejszej uchwale dopuszczono zabudowę mieszkaniową;
- 5) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dla terenów, na których w niniejszej uchwale dopuszczono zabudowę mieszkaniową i miejsc dostępnych dla ludności należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania ścieków;
- 8) nakaz rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej.

3. Przy utwardzaniu dojazdów i dojazdów poza drogami publicznymi zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych, z preferencją dla materiałów naturalnych oraz ażurowych.

§ 9. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych wymienione poniżej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami „1.KDG”, „1.KDD”, „2.KDD”, „3.KDD” i „4.KDD” wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej.

3. W granicach przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz reklam o maksymalnej powierzchni płaszczyzny reklamy 3m².

4. Przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż dróg, o których mowa w ust. 2, należy spełnić następujące warunki:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami lub słupami;
- 2) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni przęsła;
- 3) ogrodzenia wzdłuż tej samej drogi publicznej winny się cechować jednolitą wysokością oraz rozwiązaniami materiałowymi;

4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 180 cm.

5. Wprowadza się zakaz stosowania sidingu lub płyty warstwowej jako materiału wykończenia fasad budynków od strony terenów przestrzeni publicznych.

§ 10. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione poniżej.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się wydzielanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości nowych działek dla nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych.

4. Minimalną powierzchnię działek ustala się:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej „1.MU” i „2.MU” - 750 m²;

2) dla terenów zabudowy usługowej „1.U” - 1000 m²;

3) dla terenów dróg oznaczonych symbolami: „1.KDD”, „2.KDD”, „3.KDD”, „4.KDD” i „1.KDG” – 10 m².

5. Szerokości frontów działek ustala się na nie mniej niż 5m.

6. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić 90⁰ - dopuszcza się odstępstwa na poziomie $\pm 10^0$. Narożniki wydzielanych działek leżących przy skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

7. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wielkości ustalonych w ust. 4 – 6 w uzasadnionych przypadkach, wynikających z dokonywania podziałów terenów pod drogi, infrastrukturę techniczną.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej odnoszące się m.in. do zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, ich parametrów, ilości, rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

3. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych, w tym na gaz płynny;

2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²;

3) obiektów produkcyjnych.

4. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały tymczasowe obiekty budowlane ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy, jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych.

§ 12. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Obszar planu miejscowego powiązany jest z układem komunikacyjnym zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 384 klasy głównej (ulica Stefana Żeromskiego), oznaczoną symbolem „1.KDG”.

3. Ustala się obsługę obszaru planu miejscowego przez określony w planie miejscowym układ dróg: drogę klasy głównej oznaczoną symbolem „1.KDG” i drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami „1.KDD”, „2.KDD”, „3.KDD” i „4.KDD”. Układ ten może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5 m.

4. Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Parametry techniczne dróg publicznych winny być sukcesywnie dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach prawa - z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;
- 2) 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych.

7. Nie mniej niż 10% ogólnie urządzonej w obrębie działki budowlanej liczby miejsc postojowych powinny stanowić miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu miejscowego, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje poszczególnych terenów.

3. Urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty.

4. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się wyłącznie z sieci miejskiej istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji oraz ochrony przeciwpożarowej.

5. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów i terenów usługowych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe - odpowiednio do potrzeb;
- 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia, oraz budowę nowych odcinków linii kablowych;
- 3) ustala się zakaz budowy linii napowietrznych oraz słupowych stacji transformatorowych oraz nakaz sukcesywnego zastępowania istniejących sieci napowietrznych kablowymi.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny - ustala się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny.

8. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami w oparciu o przepisy szczególne:

- 1) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których będą wytwarzane odpady, winny mieć wdrożony sposób postępowania z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania.

9. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaleca się stosowanie centralnych lub indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem wysokosprawnych urządzeń opartych na paliwach ekologicznych oraz palenisk retortowych;
- 2) nie zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan w strefie frontowej działki od strony dróg, jedynie poza liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii za pomocą kolektorów słonecznych lub urządzeń do odzysku ciepła z gruntu, wody lub powietrza.

10. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

- 1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala się kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
- 2) w zakresie rozwiązań teleinformatycznych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dopuszcza się zarówno rozwiązania lokalne, jak i powiązane z zewnętrznymi systemami.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.MU” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w postaci: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi lub wolno stojących budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych dla całego terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, przy czym w budynkach o funkcji mieszanej powierzchnia usługowa nie może przekraczać powierzchni mieszkalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla realizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) zieleni i obiektów małej architektury,
 - c) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących lub projektowanych budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - d) dróg i dojazdów niewydzielonych na rysunku planu miejscowego, zatok postojowych i parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 15 m;
- 2) wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m;
- 3) wysokość garaży liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m;
- 4) 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;
- 5) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej matowej lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;
- 6) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi od strony przestrzeni publicznych zakazuje się użycia na elewacjach blach falistych i trapezowych, płyty warstwowej oraz pokryć typu siding;
- 7) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków usługowych nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi od strony przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) na co najmniej 50% ich łącznej powierzchni - należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, szlachetnych tynków lub przeszkleń,
 - b) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w lit. a, nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami;
- 8) garaże zlokalizowane mogą być jako obiekty wolno stojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

- 9) powierzchnia zabudowy budynków nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 1,2;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej 750 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 7.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „2.MU” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w postaci: zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami wbudowanymi lub wolno stojących budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy usługowej pojedynczego budynku nie może przekraczać 150 m²;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) zieleni i obiektów małej architektury,
 - c) garaży wbudowanych lub dobudowanych do istniejących lub projektowanych budynków,
 - d) dróg i dojazdów niewydzielonych na rysunku planu miejscowego, zatok postojowych i parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 15 m;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem, lecz nie więcej niż 12 m i minimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 9 m;
- 3) wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m;
- 4) wysokość garaży liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30° -45°, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki;
- 6) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej matowej lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;
- 7) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków usługowych nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi od strony przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) na co najmniej 50% ich łącznej powierzchni - należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, szlachetnych tynków lub przeszkleń,
 - b) zakazuje się użycia na elewacjach blach falistych i trapezowych, płyty warstwowej oraz pokryć typu siding,
 - c) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w lit. a, nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami;
- 8) garaże mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 9) powierzchnia zabudowy budynków nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony na danej działce przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się

powiększenie powierzchni zabudowanej budynkami na danej działce o nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie był spełniony na działce budowlanej przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się jego zmniejszenie o nie więcej niż 5%;

11) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 – 1,2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 7.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.U” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: dla targowiska, na którym obiekty usługowe mogą być realizowane w postaci:

a) pawilonów handlowych – przez które należy rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, posiadające dach, ściany zewnętrzne, z możliwością udostępnienia wnętrza obiektu dla klienta, o maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m²,

b) kiosków handlowych – przez które należy rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, posiadające dach, ściany zewnętrzne, bez możliwości udostępnienia wnętrza obiektu dla klienta, o maksymalnej powierzchni zabudowy 30 m²,

c) wiat handlowych - przez które należy rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, posiadające dach, nie posiadające ścian zewnętrznych ani wewnętrznych, z możliwością wydzielenie boksów wewnątrz wiaty za pomocą ażurowych przegród;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla realizacji:

a) innych obiektów i urządzeń towarzyszących obiektom usługowym, o których mowa w pkt 1,

b) zieleni i obiektów małej architektury,

c) dróg i dojazdów niewydzielonych na rysunku planu miejscowego, zatok postojowych i parkingów,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

1) wysokość obiektu usługowego liczoną od poziomu terenu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na:

a) nie więcej niż 6 m dla wiat handlowych,

b) 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 5 m dla pawilonów i kiosków handlowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących obiektom usługowym;

2) dla obiektów usługowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu w zakresie 15° -35°, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki lub elementów komunikacji wewnętrznej;

3) dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone maskownicą lub attyką;

4) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej matowej lub materiałów dachówko-podobnych w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki; ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich;

5) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych obiektów usługowych od strony przestrzeni publicznych zakazuje się użycia na elewacjach blach falistych i trapezowych oraz pokryć typu siding z dopuszczeniem elewacyjnych płyt warstwowych;

6) powierzchnia zabudowy obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,5;

9) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 ust. 7.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**1.KDG**”, który jest fragmentem istniejącej drogi, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy głównej, jednojezdniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) linie rozgraniczające o szerokości istniejącego pasa drogowego;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 6,5 m, z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów inżynierskich związane z drogą oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: „**1.KDD**”, „**2.KDD**”, „**3.KDD**” i „**4.KDD**”, z których tereny „**1.KDD**”, „**3.KDD**” i „**4.KDD**” są fragmentami istniejących dróg, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy dojazdowej, jednojezdniową.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak dla terenów oznaczonych symbolem „**2.KDD**” i „**4.KDD**” nie mniej niż 10 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 5 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami;
- 3) dopuszcza się elementy zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

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 %.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
L. Stróżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/360/13
Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/360/13

Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

W okresie przewidzianym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kwiatowej i Stefana Żeromskiego w Bielawie wpłynęło jedno pismo zawierające sześć uwag do projektu planu. Uznano, że dwie z nich zostały już uwzględnione w projekcie planu będącym przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Jedna z uwag została uwzględniona w części przez Burmistrza, zaś pozostałe trzy nie zostały uwzględnione.

Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag w sposób następujący:

1. Uwaga dotyczyła możliwości tworzenia zespołów intensywnej i średnio intensywnej zabudowy jednorodzinnej – uwaga nieuwzględniona.

Przyjęcie w planie miejscowym dla terenu 1.MU preferowanego przez studium przeznaczenia podstawowego dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi lub wolno stojących budynków usługowych, wyklucza przyjęcie zabudowy jednorodzinnej. Wynikający z art. 20 ustawy wymóg aby projekt planu miejscowego nie naruszał studium nie można jednak odczytywać jako konieczność powtórzenia wszystkich jego zapisów. Wprost przeciwnie, w planie miejscowym, który jest uszczegółowieniem kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium, należy dokonać, stosownie do warunków i potrzeb lokalnych, wyboru przeznaczenia podstawowego. Wybór ten jest konieczny albowiem stosownie do zasad sporządzania planu nie ma możliwości ustalenia na jednym terenie w planie miejscowym kilku alternatywnych przeznaczeń, szczególnie wzajemnie się wykluczających. Przyjęte przeznaczenie mieszkalno - usługowe determinuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszczalne poziomy hałasu, które są odmienne /bardziej restrykcyjne/ dla zabudowy jednorodzinnej, wykluczając możliwość jej ulokowania na tym terenie. Projekt planu ustalając na terenie „1.MU” przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi i wolno stojących budynków usługowych tworzy warunki dla powstania właściwego dla centrum miasta zainwestowania, zarówno pod względem dopuszczonej funkcji zabudowy, jaki i jej formy.

2. Uwaga dotyczyła ustalenia wskaźnika stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych w ilości 1 stanowisko postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny - uwaga nieuwzględniona.

Przyjęcie w planie minimalnych wskaźników miejsc postojowych na poziomie 2 stanowisk postojowych na lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, w tym min. 10 % dla osób niepełnosprawnych wynika z przyjętej w przepisach szczególnych zasady, że parkowanie samochodów obsługujących realizowaną inwestycję powinno odbywać się na terenie własnym inwestora bez „obciążania” publicznego układu komunikacyjnego. Teren objęty planem i jego bezpośrednie otoczenie są bardzo newralgiczne z komunikacyjnego punktu widzenia /funkcjonujące targowisko miejskie, wieżowce, wyjazdy z przyległych posesji, droga wojewódzka bez wydzielonych w jej pasie miejsc parkowania/.

3. Uwaga dotyczyła ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicy z działką nr 796/4 - uwaga nieuwzględniona.

Przyjęta w planie linia zabudowy od granicy działki nr 796/4 obr. Północ, na której funkcjonuje tartak

– zakład drzewny jest zgodnie z definicją przyjętą w planie linią nieprzekraczalną. Odnosi się do budynków, nie ustanawia natomiast ograniczeń dla pozostałych, koniecznych elementów zagospodarowania jak: parkingi, drogi dojazdowe itp., które mogą być poza tą linią ulokowane. Mając na uwadze faktyczne użytkowanie sąsiedniej nieruchomości i związane z tym potencjalne uciążliwości związane np. z klimatem akustycznym, odsunięcie zabudowy szczególnie mieszkaniowej od granicy należy uznać za uzasadnione. Możliwość zagospodarowania terenu poza linią zabudowy innymi elementami jak wyżej nie czyni tego terenu bezużytecznym.

4. Uwaga dotyczyła możliwości podziału na działki budowlane o powierzchni do 500 m² - uwaga nieuwzględniona w części odnoszącej się do wnioskowanej powierzchni działek.

Uwaga została uwzględniona w części przez Burmistrza, gdyż przychyłono się do postulowanego w uwadze pomniejszenia powierzchni działek i zmniejszono ją z 2000 m² do 750 m². Jednakże nie uwzględniono wnioskowanej powierzchni 500 m², dlatego uwagi nie uwzględnia się w części odnoszącej się do wnioskowanej powierzchni.

Wnioskowane w uwadze zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku podziału na terenie oznaczonym symbolem „1.MU” z 2000 m² do 500 m² nie jest możliwe do spełnienia z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów usługowych. Przywołany w uwadze parametr 500 m² został wskazany w studium dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a taka zabudowa na terenie „1.MU” nie została dopuszczona. W projekcie planu, zgodnie z ustaleniami studium, ustalono funkcje terenów dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodne z charakterem i znaczeniem centrum miasta. Przyjęto obniżenie w projekcie planu min. powierzchni działki budowlanej dla przedmiotowego terenu „1.MU” z 2000 m² do 750 m², czyli zgodnie z parametrem minimalnej powierzchni działki ustalonym dla sąsiedniego terenu o takim samym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem „2.MU”. Przyjęcie tej uwagi poprzez ujednolicenie tego parametru, nie wykracza poza przedmiotowy teren „1.MU” i w konsekwencji nie oddziałuje negatywnie na tereny sąsiednie.

Uwagę należy uznać za uwzględnioną w części, gdyż przychyłono się do postulowanego w uwadze pomniejszenia powierzchni działek i zmniejszono ją z 2000 m² do 750 m². Jednakże nie uwzględniono wnioskowanej powierzchni 500 m², dlatego uwagi nie uwzględnia się w części odnoszącej się do wnioskowanej powierzchni.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/360/13

Rady Miejskiej Bielawy z dnia 2 marca 2013 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) i art. 124 ust.2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

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